

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování nemovitého majetku

Valuation of Real Estate Property

Student: Sylvie Matějová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Sylvie Matějová**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: Oceňování nemovitého majetku
Valuation of Real Estate Property

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Metody oceňování nemovitostí
 3. Tržní ocenění vybrané nemovitosti
 4. Administrativní ocenění vybrané nemovitosti
 5. Srovnání metod a doporučení pro oceňovací praxi
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2.
ŽAZVONIL, Zdeněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Ceduk, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011
Datum odevzdání: 11.05.2012


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Davidovi Slavatovi, Ph.D. za odborné připomínky a rady, kterými přispěl k vypracování této bakalářské práce.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci Oceňování nemovitého majetku vypracovala samostatně pod vedením pana Ing. Davida Slavaty, Ph.D. a výhradně s použitím citovaných pramenů.

V Ostravě dne 11.5. 2012

Sylvie Matějová

OBSAH

1 ÚVOD.....	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	7
2.1 VZTAH OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU A VEŘEJNÉ POLITIKY	7
2.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	7
2.3 VÝCHODISKA A POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	9
2.4 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ STAVEB	11
2.4.1 Výnosová metoda.....	11
2.4.2 Nákladová metoda.....	14
2.4.3 Porovnávací metoda.....	16
2.5 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	18
2.5.1 Oceňování dle cenové mapy	18
2.5.2 Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda).....	19
2.5.3 Sammetova metoda.....	19
2.5.4 Indexová porovnávací metoda.....	20
2.5.5 Metoda zbytku	20
2.5.6 Oceňování podle cenových předpisů	20
2.6 SYNTETICKÉ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	21
2.6.1 Metoda střední hodnoty.....	21
2.6.2 Metoda váženého průměru	21
2.6.3 Metoda ocenění pomocí reprezentantů.....	22
3 TRŽNÍ OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....	23
3.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ.....	23
3.2 VĚCNÁ HODNOTA	24
3.2.1 Hodnota stavby.....	25
3.2.2 Hodnota pozemku.....	28
3.3 VÝNOSOVÁ HODNOTA	29
3.3.1 Výnosy	30
3.3.2 Náklady na dosažení výnosů z nájemného.....	31
3.3.3 Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty.....	33
3.3.4 Výpočet výnosové hodnoty metodou čistých peněžních toků	34
3.4 POROVNÁVACÍ HODNOTA	37
3.4.1 Porovnání nemovitostí jako celku.....	38
4 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....	42
4.1. OCENĚNÍ STAVBY	42
4.1.1 Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p	42
4.1.2 Výpočet ceny stavby výnosovým způsobem.....	44
4.1.3 Výpočet ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu	47
4.2 OCENĚNÍ POZEMKŮ.....	49
5 SROVNÁNÍ METOD A DOPORUČENÍ PRO OCEŇOVACÍ PRAXI.....	51
5.1 ZHODNOCENÍ POUŽITÝCH OCEŇOVACÍCH METOD	51

5.2 REKAPITULACE A STANOVENÍ CENY VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....	55
6 ZÁVĚR.....	56
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	58
SEZNAM ZKRATEK.....	61
SEZNAM TABULEK.....	62
SEZNAM GRAFŮ	63
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE.....	65
SEZNAM PŘÍLOH.....	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.

1 ÚVOD

Potřeba ocenění nemovitého majetku vzniká u fyzických a právnických osob, pojišťoven, peněžních ústavů, ale i státních orgánů jako jsou úřady, policejní orgány či soudy. Důvody vedoucí k tomuto požadavku mohou být u jmenovaných subjektů rozličné. U běžného občana může být tato pohnutka vyvolána v mnoha životních situacích. Při zamyšleném prodeji nemovitosti, jejím zděděním či v situaci, kdy občan byl nemovitým majetkem obdarován. Nechat si ocenit nemovitost je však nutné i v méně radostných okamžicích - např. při vypořádání společného jmění manželů při rozvodu manželů nebo při uplatňování újmy na svém majetku.¹

Ať už nastane kterákoliv z vyjmenovaných situací, vždy bude úkolem odhadnout hodnotu oceňovaného majetku nebo přímo cenu nemovitosti zjistit. Ke zjišťování ceny majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR dochází v případech, kdy musí být zajištěna spravedlnost dotčených subjektů vzhledem k jejich protichůdným zájmům. Ve zbývajících případech je hodnota nemovitosti odvozována na základě hledání a analýzy cenotvorných faktorů, které na hodnotu majetku působí.²

Oceňovací metodika je v obou případech založena na totožných oceňovacích přístupech. Administrativní i tržní oceňování uplatňuje při hledání ceny nemovitosti způsob nákladový, výnosový a porovnávací. Toto tvrzení ovšem platí pouze u staveb - při oceňování pozemků je využívána různorodější metodika. Míra, se kterou se zjištěná cena liší od skutečné tržně realizovatelné ceny, je však opět u jednotlivých oceňovacích metod různá.

Cílem této bakalářské práce je charakteristika a popis jednotlivých oceňovacích metod používaných v České republice a jejich následná aplikace při oceňování vybrané nemovitosti města Paskov. Pro naplnění tohoto cíle bude použita **metoda** nákladová, výnosová a porovnávací. První kapitola této práce je úvodní. Následuje stať popisující problematiku oceňování v České republice a podstatu jednotlivých oceňovacích metod. Třetí kapitola je aplikací tržních oceňovacích metod na vybrané nemovitosti. Administrativní cena oceňované nemovitosti je určena v kapitole čtvrté. Odhad obvyklé ceny a zhodnocení použitých oceňovacích metod

¹ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*, str. 9-13.

² HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*, str. 27.

je uvedeno v následující části této práce. Poslední, závěrečná kapitola shrnuje poznatky získané během zpracovávání bakalářské práce a zároveň ji uzavírá. V práci je použita **metoda** analýzy, syntézy a komparace.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Před uvedením samotných oceňovacích metod, jejichž aplikací dochází ke zjištění hodnoty oceňovaného nemovitého majetku, je nutné charakterizovat oceňování nemovitostí v České republice, nastínit jeho průběh a uvést kritérium pro výběr jednotlivých metod. Ještě před tím je však nutné popsat, jaký vztah zaujímá oceňování nemovitého majetku k veřejné politice.

2.1 Vztah oceňování nemovitého majetku a veřejné politiky

Veřejná politika je prováděna prostřednictvím mnoha dílčích politik. Oceňování nemovitého majetku souvisí zejména s politikou bytovou a hospodářskou. Realizátory státní bytové politiky jsou obce, které vytvářejí místní politiku bydlení s ohledem na své lokální podmínky. Rozhodováním o využití pozemků v obci vykonávají také pozemkovou politiku. Způsob, jakým územně samosprávné celky hospodaří se svým nemovitým majetkem, ovlivňuje místní realitní trh. Pokud stát či územně samosprávný celek pronajme nebo prodá svůj nemovitý majetek, způsobí tím také navýšení příjmové strany svého rozpočtu. V jaké výši bude rozpočet navýšen, popř. ponížen (v případě nákupu či nájmu nemovitého majetku), závisí na použité oceňovací metodice.³

Příjmem veřejných rozpočtů je také odvod daně z příjmu, z převodu nemovitostí, daně dědické a daně darovací. Výše těchto odvodů závisí na ceně nemovitosti, která je výstupem aplikace zákonem stanovené oceňovací metodiky. Proto lze chápat metody a mantinely oceňování nemovitého majetku deklarované v této zemi za důležitý nástroj sloužící k zajištění spravedlnosti pro všechny zúčastněné strany a zároveň za nástroj podporující transparentnost při nakládání s veřejnými zdroji.⁴

2.2 Oceňování nemovitostí v České republice

Oceňování majetku představuje soubor činností, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota. Kdokoli z nás se může s požadavkem na

³ PORTÁL VEŘEJNÉ POLITIKY. *Veřejná politika* [online]. Dostupné z: http://www.verejnapolitika.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=66&Itemid=78 [cit. 1.5. 2012].

⁴ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*, str. 9-11.

ocenění majetku setkat v běžném životě. Občan, podnikatel, právnická osoba, ale i stát vykazují potřebu ocenění majetku v různých situacích. Příkladem může být určení daňového základu, dědické řízení, schválení úvěru, stanovení výše škody, vypořádání společného jmění manželů či vyšetřování trestné činnosti.⁵

Přesnost oceňovacího postupu a výběr metodiky je dán předmětem, podmínkami a účelem ocenění. Právní systém České republiky rozlišuje dva základní přístupy pro oceňování majetku – oceňování administrativní a oceňování tržní.⁶

Oceňování administrativní je založeno na přesně definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a z jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí, která je každoročně aktualizována. Jedná se o oceňování sloužící účelům a potřebám státní správy. Tedy zejména pro daňové účely, ocenění majetku investičních a penzijních fondů, vyvlastnění a v mnoha dalších případech, ve kterých má být zajištěna spravedlnost ocenění. Z podstaty uvedeného výkladu vyplývá, že úřední (administrativní) oceňování je striktně dáno zákonem a není zde žádný prostor pro individuální přístup, který by měl na ocenění vliv. Tedy výsledná cena při řádném dodržení metodiky by měla být jednoznačná a pokud možno jediná.⁷

Jak již bylo uvedeno, význam administrativního oceňování lze spatřovat zejména v oblasti daňové, kde je tímto nástrojem zajištěna daňová spravedlnost všech subjektů. Nutno však podotknout, že takto vzniká cena uměle vytvořená, která se skutečnou objektivní hodnotou majetku přijímanou trhem má jen málo společného. Reálné tržní prostředí nepodléhá žádným uměle vytvořeným pravidlům. Každá nemovitost je jedinečná, nezaměnitelná a na její cenu působí velké množství cenotvorných činitelů, které nelze jednoduše zobecnit a shrnout do jednoduchých schémat. Proto se v praxi často stává, že cena zjištěná dle vyhlášky o oceňování majetku se od té tržní výrazně liší.

Pomyslným protipólem k tomuto typu oceňování je **oceňování tržní**. Jedná se o systematický, ale zároveň individuální tvůrčí proces, spočívající v hledání cenotvorných faktorů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věci působí. Tímto postu-

⁵ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*, str. 8-12

⁶ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A.*, str. 23.

⁷ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A.*, str. 23.

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*, str. 31,

KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II., podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.*, str. 7.

HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renata NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku*, str. 65.

pem však nelze jednoznačně určit cenu majetku, ale pouze ji odhadnout. Výběr metodiky ocenění je čistě na odborném a zodpovědném uvážení odhadce nebo soudního znalce.⁸

2.3 Východiska a postup při oceňování nemovitostí

Přesnost oceňovacího postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění. Základem pro ocenění nemovitosti je zadání ocenění, ve kterém je přesně charakterizován předmět ocenění, účel ocenění a datum, ke kterému se ocenění podává. Dalšími povinnými náležitostmi tohoto zadání (objednávky) je určení místa, kde se nemovitost nachází, jaké podklady a doklady budou zadavatelem poskytnuty a podrobná identifikace zadavatele. Rovněž by neměla chybět informace o dohodnuté ceně za posudek a čas jeho plnění.

Prvním krokem před vlastním oceněním je ověření existence této nemovitosti např. dle výpisu z katastru nemovitostí, dále ověření jejího technického a morálního stavu, zjištění vlastníka této nemovitosti, a zda nic nebrání jejímu prodeji.

To, jaký druh ocenění, řídící a související legislativa, metodika ocenění, její podrobnost, ale i podklady budou pro ocenění následně použity, závisí na účelu, pro který je ocenění vyžadováno. Ten vychází z klientových potřeb. Důvodů pro ocenění existuje celá řada. Mezi fundamentální účely patří:

- Převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví
- Financování a úvěrování
- Škody na majetku
- Účetnictví
- Daně a poplatky
- Investiční, arbitrážní a tržní poradenství
- Pojišťovnictví⁹

⁸ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 23-24.

HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renata NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku*, str. 65-66.

⁹ KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II., podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.*, str. 17-18.

KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*, str. 15-16.

Základní dokumenty potřebné k ocenění nemovitosti:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie příslušné části katastrální mapy
- Výpisy z pozemkové knihy
- Cenová mapa pozemků - pokud je v dané obci vypracovaná
- Výkresová dokumentace
- Stavební povolení, územní rozhodnutí a projektová dokumentace k němu
- Kupní, nájemní a další převodní smlouvy
- Smlouvy či doklady o správě, službách, pojištění, odpisech, nákladech na opravy a údržbu, daních
- Fyzická i právní břemena vztahující se k nemovitosti, přehled a současný stav úvěrů
- Fotodokumentace
- Výsledky místního ohledání nemovitosti provedeného osobně odhadcem

Je nutné podotknout, že shromáždění výše uvedených podkladů je povinností zadavatele ocenění. Odhadce či soudní znalec by totiž při vlastním dohledávání dokumentů mohl být podezříván z úpravy těchto podkladů. Proto pokud dokumentaci výjimečně zajišťuje sám odhadce nebo znalec je nutné, aby ji zadavatel ověřil.

Nejdůležitějším krokem před samotným oceněním je provedení místního šetření. Při této prohlídce posuzuje odhadce lokalitu, ve které se oceňovaná nemovitost nachází, jelikož poloha, její vztah k infrastruktuře, kvalita půdy, orientace vůči světovým stranám a jiné aspekty se výrazně podílejí na hodnotě pozemku i stavby. Kromě dispozice pozemku se posuzují stavební a hydrogeologické předpoklady (např. hladina podzemní vody, zatížení hlukem, imise), dostupnost pozemku obslužnými sítěmi (přítomnost přístupové cesty, vodovodu, kanalizace, plynu aj.), územně plánovací vztahy, majetkoprávní vztahy, technický stav exteriéru i interiéru stavby a mnohé další. Vzhledem k faktu, že každá nemovitost je jedinečná, lze při tomto šetření zjistit mnohé odlišnosti a zvláštnosti, které pokud mohou mít vliv na její cenu, musí být vždy zaznamenány.¹⁰

Následné ocenění se zpravidla provádí k datu, kdy byl proveden tento průzkum. Jak už bylo výše uvedeno, vlastní ocenění musí být přizpůsobeno jeho účelu. Kupříkladu při oceňo-

¹⁰ KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*, str. 17-20.

vání nemovitosti za účelem odvodu daně darovací se určuje cena administrativní a musí být využito příslušného cenového předpisu. Pokud důvodem tohoto ocenění je úvěrové řízení, pak se odhad provádí na základě závazné metodiky stanovené příslušným bankovním ústavem.¹¹

Výstupem oceňovacího procesu je posudek, který musí obsahovat náležitosti zadání ocenění, dále identifikaci znalce (odhadce), datum vypracování posudku, uplatněná východiska, datum a rozsah provedených prohlídek majetku, všechna omezení a výjimečnosti majetku, použitou metodiku a podklady, ze kterých bylo čerpáno.¹²

2.4 Základní metody oceňování staveb

Způsobů pro ocenění majetku je celá řada. Většina z nich je však kombinací třech základních principů, které vycházejí z charakteristických vlastností věcí, jež jsou definovány zejména souborem vlastnických práv a fyzických vlastností. Jedná se o princip výnosový, nákladový a porovnávací. Všechny vyjmenované metody slouží při odhadu obvyklé, nebo-li tržní ceny. Úřední oceňování využívá pro stanovení administrativní (zjištěné) ceny staveb a bytů způsob nákladový, kombinaci nákladového a výnosového způsobu i porovnávací způsob.¹³

2.4.1 Výnosová metoda

Tento oceňovací přístup je založen zejména na ekonomickém pohledu na nemovitost, protože se soustřeďuje na užitek, který z ní plyne. Vychází z předpokladu, že vlastníkově dané věci náleží i veškeré požitky z této věci – tzn. i veškeré výnosy, kterými jsou především příjmy z pronájmu.¹⁴

¹¹ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 678.

¹² BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 729-730.

¹³ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 27-28.

BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 5.

¹⁴ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 28.

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*, str. 46,

HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renata NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku*, str. 67.

Kromě pronájmu bytů a nebytových prostor lze uvažovat například i pronájem vnějších ploch pro reklamu, parkovacích a garážovacích stání apod. Tato metoda však nenachází své uplatnění pouze u nemovitého majetku, ale také u věcí movitých, které jsou určeny k pronájmu, jako jsou automobily, stavební nářadí, sportovní náčiní apod. Při samotném oceňování nesmíme ale zapomenout, že životnost movitých a nemovitých věcí se podstatně liší.¹⁵

Tato metoda vychází z hrubého nájemného, které je potřeba dále snížit o náklady na jeho dosažení. Mezi ně patří daň z nemovitosti, živelní a odpovědnostní pojištění, náklady na údržbu, opravy a správu nemovitosti, amortizace a další. Takto získáme čisté výnosy z pronájmu. Aby odhadce získal konečnou výnosovou hodnotu, musí tyto čisté příjmy z pronájmu diskontovat na současnou hodnotu. Jinými slovy zjišťuje, jaká částka musí být v bance při daných úrokových sazbách uložena, aby byl zajištěn stejný výnos, který je realizován z pronájmu dané věci. Provádí tedy transformaci budoucích příjmů na současnou hodnotu při dané míře kapitalizace.¹⁶

Obecný vztah pro výpočet výnosové hodnoty je proto dán takto:

$$CV = \frac{z}{i}$$

CV ve vzorci značí výnosovou hodnotu, **z** je čistý roční výnos a **i** představuje setinnou míru kapitalizace.¹⁷

Jedním ze základních dokumentů, podle kterých provádí odhadce ocenění věci výnosovou metodou je nájemní smlouva. Vyplývá z ní výše nájmů, ale také doba, po kterou nájemní vztah platí. Časové hledisko zde hraje důležitou roli. Odhadce totiž musí zhodnotit, zda stav dané věci umožňuje bezproblémový dlouhodobý příjem z pronájmu, či zda věc je v takovém stavu, že příjem bude možný pouze v průběhu několika málo po sobě následujících obdobích. Rovněž se musí vzít do úvahy, zda vlastník dané věci hodlá tuto věc po určité době prodat, nebo si ji hodlá ponechat. Výše uvedený matematický vztah, nazývaný **věčná renta**,

¹⁵ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 109.

HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renata NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku*, str. 68.

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 29.

¹⁶ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 109.

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 41-42.

¹⁷ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 246.

odpovídá předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu a tento výnos bude po celou dobu konstantní.¹⁸

Pokud lze v určitém časovém období předpokládat její totální opotřebení, pak odhadce počítá výnosovou hodnotu majetku se zajištěným dočasným výnosem. Tato hodnota se označuje jako **renta dočasná** a je dána vztahem:

$$CV = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right)$$

V tomto matematickém vztahu označuje q úročiťele, pro kterého platí $q = 1 + i$, n vyjadřuje počet let, i kapitalizační míru setinnou. CV je opět výnosovou hodnotou a z čistým ziskem.¹⁹

Při zamýšleném prodeji věci použije odhadce tento vztah:

$$CV = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

Nová proměnná R v uvedeném vztahu označuje předpokládanou cenu zbývajících stavby v roce n .²⁰

Během ocenění musí odhadce umět rozlišit, zda se jedná o příjem či výnos, stejně tak zda se jedná o výdaj či náklad. Metoda operující s příjmy a výdaji označovaná jako výpočet výnosové hodnoty majetku **pomocí diskontovaných peněžních toků** se matematicky zapisuje takto:²¹

$$CV = \left(\sum_{t=1}^{n-1} \frac{ZD_t}{q^{t-1}} \right) + \frac{R}{q^n}$$

Proměnná ZD_t značí disponibilní zisk v roce t , kde $t = n + 1$.²²

Důležitou roli při výnosové metodě hraje míra kapitalizace (úrok), která vyjadřuje cenu za zapůjčení kapitálu. Ať použije odhadce kterýkoli z výše uvedených matematických vztahů pro výpočet výnosové hodnoty majetku, bude vždy výsledná hodnota záviset zejména na míře kapitalizace, se kterou odhadce počítá. Jelikož je její určení pouze na uvážení zpraco-

¹⁸ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 29, 42.

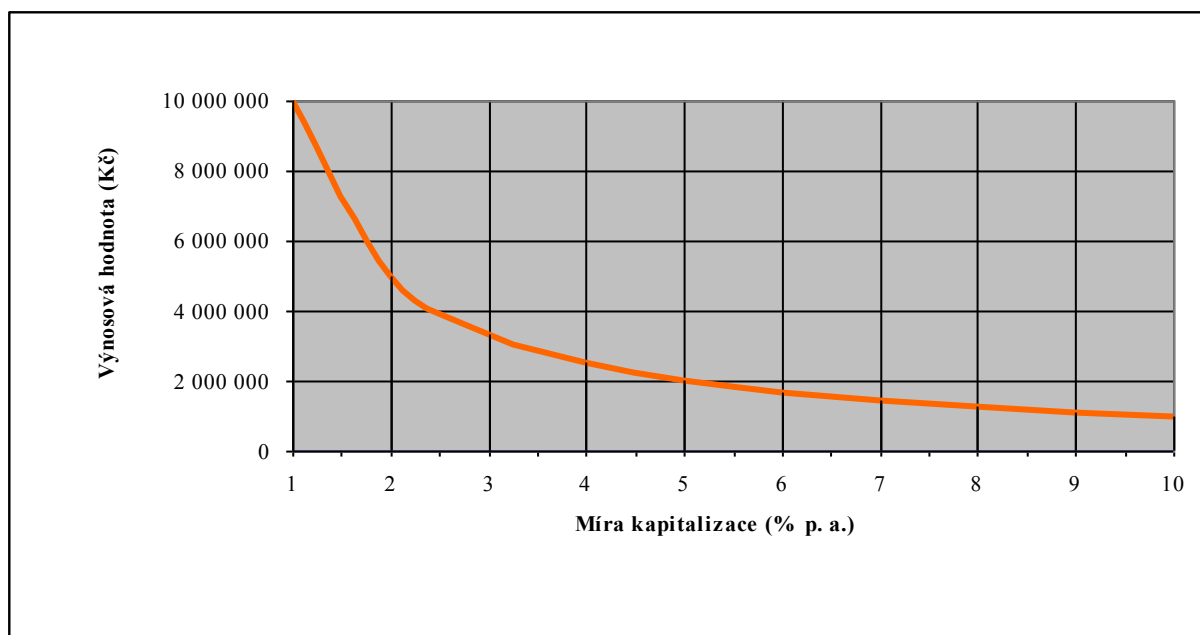
¹⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 245.

²⁰ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 248.

²¹ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 43.

²² BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 249.

vatele, mohou se výnosové hodnoty od sebe značně lišit. Platí, že výše úroku je přímo úměrná riziku, které daná investice sebou přináší. Způsobů jak určit míru kapitalizace je několik. Odhadce ji může odvodit od úrokové sazby v bankovních institucích, zjistit ji z již realizovaných prodejů staveb, které jsou následně pronajímány nebo použít míru kapitalizace podle cenového předpisu. V současné době je vyhláškou č. 387/2011 Sb. stanovena pro bytové domy na úroveň 5 %. Také je možné určit ji pomocí interního srovnání s jinou alternativou.²³



Graf 2.1: Závislost výnosové hodnoty na použité míře kapitalizace²⁴

Uvedený graf 2.1 vyjadřuje citlivost výsledné ceny na použitou míru kapitalizace. V grafu je kalkulováno s čistým výnosem 100 000 Kč.

2.4.2 Nákladová metoda

Jak už název napovídá, tato metoda vychází z vynaložených nákladů na výrobu či sestavení dané věci. Tento historicky nejstarší způsob oceňování je obecně dán fyzickými a technickými vlastnostmi oceňovaného předmětu. Dává nám odpověď na to, kolik by stála výroba dané věci (započítává se materiál i práce) v okamžiku ocenění. Vzniká tzv. cena re-

²³ KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*, str. 36.

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 50-51.

BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 122-123.

²⁴ vlastní zpracování

produkční. Nákladový princip se používá zejména u staveb, které nejsou běžně obchodovány na trhu. Jimi jsou budovy škol, nemocnic, církevní stavby, inženýrské stavby aj. Své uplatnění má tato metoda také při ocenění rozestavěných budov, zcela nových nebo nadměrně opotřebovaných a také u inženýrských staveb. Proto se v pojišťovnictví uplatňuje při stanovení škody na majetku tato metoda nejčastěji.

Kromě samotných nákladů musíme umět vyčíslit i případné opotřebení věci, které zde hraje neméně důležitou roli. Základní princip této metody je vyjádřen vztahem:²⁵

$$CN = RC + OPOTŘ$$

Proměnná **CN** vyjadřuje ve vztahu věcnou hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem, **RC** reprodukční cenu a **OPOTŘ** opotřebení.²⁶

Rozhodne-li se odhadce pro nákladovou metodu, bere do úvahy jednotlivé konstrukční položky stavby, vyčísluje je porovnáním se stavebními náklady na novostavbu obdobných technických parametrů a dostává tak nákladovou hodnotu nemovitosti. Tento postup je však nejnáročnější ze všech používaných postupů a vzhledem k neustálým inovacím na trhu stavebních technologií, vyžaduje určitou schopnost orientovat se v oblasti stavebnictví.

Metod, jak dospět k hodnotě nemovitosti na základě nákladového přístupu je několik. Lze ji zjistit **pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období, dle vyhlášky č. 387/2011 Sb., pomocí tzv. bodovací metodiky nebo výpočtem na základě obytné plochy.**

Zjistit tržní cenu pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období lze opět několika způsoby. První je založen na kalkulačním vzorci, který říká, že cena objektu je rovna součtu položek: materiál, mzdy, stroje, ostatní přímé náklady, výrobní režie, správní režie a zisk stavební firmy. K takto vypočítané sumě nesmí odhadce zapomenout připočítat daň z přidané hodnoty.

Pokud jsou u stavby přesně známy její jednotlivé konstrukce včetně jejich provedení, lze odhad ceny provést položkovým způsobem. Položkový způsob provádějí u stavebních

²⁵ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str.28-30.

KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*, str. 22.

²⁶ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 30.

firem rozpočtáři a oceňují jednotlivé stavební práce individuální kalkulací nebo prostřednictvím směrných orientačních cen. Jedná se však o velice zdlouhavý postup.²⁷

Nejjednodušším způsobem jak ohodnotit nemovitost nákladovým přístupem je použitím technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Při této metodě, odhadce vychází ze základní tabulkové ceny pro daný typ stavby, kterou dále upravuje podle vybavení stavby, výšky podlaží, zastavěné plochy stavby, místa, ve kterém nemovitost leží a také zohledňuje dobu, kdy je stavba oceňována. K této úpravě používá tzv. korekční koeficienty. Takto získanou cenu dále vynásobí hodnotou obestavěného prostoru stavby a odečte její případné opotřebení, čímž získá požadovanou věcnou hodnotu (cena snižená o přiměřené opotřebení -cena zjištěná nákladovým způsobem).²⁸

Obvykle bohužel platí, že hodnota, ke které jsme dospěli některou z výše uvedených nákladových metod, neodpovídá reálné hodnotě na trhu nemovitostí. To je způsobené tím, že nemovitosti, které jsou na trhu žádané lze prodat se ziskem a tedy jejich tržní cena je vždy větší než cena pořizovací. Analogicky stavby, o které není z mnoha různých důvodů zájem, jsou prodávány na trhu levněji oproti jejich pořizovacím nákladům v době prodeje. I přesto, tato metoda neztrácí na významu, protože dává jedinci odpověď na to, zda je výhodnější si nemovitost koupit nebo si ji nechat nově postavit.²⁹

2.4.3 Porovnávací metoda

Tato metoda je bezesporu jedním z nejpoužívanějších oceňovacích principů vůbec. V každodenním životě jej člověk používá hned, jakmile vstoupí např. do obchodu s potravinami a rozhoduje se, zda daný výrobek koupit či nekoupit. Srovnává totiž cenu zboží s cenou identického výrobku, se kterou se už seznámil v jiných prodejnách.

U nemovitého majetku se o takto jednoduchý proces nejedná. Jelikož nemovitost je věcí výrazně heterogenní, musí si odhadce dát pozor, se kterými již prodanými nemovitostmi oceňovanou nemovitost porovnává. Porovnávané objekty by měly mít pokud možno shodné fyzické vlastnosti a měly by se vyznačovat stejnou kombinací vlastnických práv. Mezi nejčas-

²⁷ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 92-96.

KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*, str. 21.

²⁸ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 98-99.

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 50.

²⁹ KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*, str. 12-13, 22.

těži zohledňované parametry patří velikost, umístění, využitelnost, vybavenost, opotřebení a okolí stavby či pozemku.³⁰

Důležitým faktorem je také časová aktuálnost, protože ceny se vlivem mnoha okolností časem mění. Proto jsou při této metodě relevantní ceny, které byly realizovány v co nejbližším časovém horizontu. U nemovitostí se jedná o srovnání s objekty, které byly prodány za poslední rok.³¹

Metod, jak dospět k hodnotě nemovitosti na základě porovnání je opět několik. **Metoda porovnání odbornou rozvahou** je nejjednodušším způsobem zjištění porovnávací hodnoty, protože je dána aritmetickým průměrem realizovaných prodejních cen. Tento postup však vůbec nezohledňuje heterogenost nemovitého majetku a proto je použitelný jen u velice podobných nemovitostí jako jsou např. bytové jednotky v panelových domech.³²

$$PH = \frac{1}{n} \times \sum RC_n \times K_a$$

Výše uvedený matematický vztah udává výpočet porovnávací hodnoty oceňované stavby PH , proměnná n značí počet srovnávacích objektů, RC_n je realizovaná cena obchodu pro n -ty objekt, K_a je koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost.³³

Dále se odhadci nabízí metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti, která je v podstatě kombinací nákladové a porovnávací metody. Koeficient prodejnosti se stanoví jako podíl průměru prodejních cen a průměru časových cen (věcných hodnot). Porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti pak získáme vynásobením časové ceny oceňovaného majetku tímto koeficientem prodejnosti. Tato metoda ovšem předpokládá, že odhadci mají vytvořenou databázi nemovitostí, u kterých znají cenu, za kterou byl prodej realizován a zároveň u této nemovitosti jsou schopni určit její časovou cenu.³⁴

Metoda přímého porovnání se snaží zahrnout do konečné hodnoty veškeré odlišnosti formou přírážek a sražek nebo prostřednictvím koeficientů. Při využití koeficientů odlišnosti srovnává odhadce oceňovanou nemovitost s porovnávanými nemovitostmi v jednotlivých znacích jako je výměra, vybavenost, poloha apod. Pokud se jedná o naprostou shodu nebo není údaj k dispozici je koeficient roven 1,0. Pokud je srovnávací nemovitost v některém zna-

³⁰ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 31,72.

³¹ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 31.

³² SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 73.

³³ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 32.

³⁴ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 73-74.

ku kvalitativně horší, je koeficient nižší než 1,0 a naopak. Roznásobením všech koeficientů u každé srovnávací nemovitosti dostaneme indexy odlišnosti jednotlivých nemovitostí, kterými se poté vydělí jejich tržní ceny. Aritmetickým průměrem těchto hodnot pak dostaneme požadovanou porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti.³⁵

Další metodou, která se nabízí, je **metoda nepřímého porovnání**. Tato metoda je založena na obdobném principu jako metoda přímého porovnání. Základním rozdílem je přepočet tržních cen srovnávacích nemovitostí na jednotku výměry.³⁶

Odborná literatura označuje porovnávací metodu za nejspolehlivější a nejobjektivnější nástroj sloužící k určení tržní hodnoty. Pro její správné provedení je však nutné mít k dispozici databázi s dostatečným počtem nemovitostí, u nichž jsou známy základní technické parametry a také cena, za kterou se obchod realizoval.³⁷

2.5 Metody oceňování pozemků

Z vlastnictví půdy plyne právo na pozemkovou rentu. Proto se při oceňování pozemku nabízí výnosová metoda. K její aplikaci však obvykle chybí podklady. Kromě polohy a velikosti navíc závisí výnos např. ze stavebního pozemku na tom, jaká reálně nejvýnosnější stavba na něm může být povolena či jaká stavba na něm již stojí. U některých pozemků však výnos počítat vůbec nelze. Jsou jimi okrasné zahrady, sady, parky a dále pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi apod.

Výše uvedené se stalo impulsem pro vyvinutí metod, které cenu pozemku buď administrativně určují, nebo se ji snaží co nejpřesněji odhadnout. Následující text principy některých z nich přibližuje.³⁸

2.5.1 Oceňování dle cenové mapy

Pokud je pro dané území vyhotovena, má při zjišťování hodnoty pozemku přednost cenová mapa. Jedná se o metodickou pomůcku vyjadřující prostorovou diferenciaci cen nemovitostí obsahující textovou a grafickou část. Metodik pro vytvoření cenové mapy je opět

³⁵ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 74-76.

³⁶ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 76-78.

³⁸ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 172.

několik. První je založena na vytváření cenových pásem, kdy je pro určité typy pozemků dáno určité cenové pásmo. Další operuje se směrnými cenami, které se přepočtem stanovují pro vybrané typy pozemků. Poslední metodikou je získání tržní ceny konkrétního pozemku dle údajů v katastru nemovitostí.³⁹

Je nutné dodat, že cenová mapa je závazná jen pro případy administrativního oceňování a její náležitosti jsou upraveny vyhláškou č. 540/2002 Sb. Při tržním oceňování se jedná pouze o orientační hodnoty.⁴⁰

2.5.2 Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda)

Tato metoda se hojně používá při zjišťování cen stavebních pozemků, u kterých neexistuje možnost srovnání s jinými pozemky. Je založena na předpokladu, že cena pozemku tvoří určité procento z celkové ceny pozemku a stavby. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí tzv. klíče třídy polohy, který obsahuje několik kritérií, na jejichž základě se pozemek hodnotí. Určí se tak požadovaný podíl, který zaujímá pozemek na celkové hodnotě nemovitostí. Dále se musí vyčíslit cena této stavby nákladovým způsobem, při kterém se však neodečítá opotřebení. Matematicky lze tuto metodu vyjádřit vztahem:

$$CP = RC \times \frac{PP}{100 - PP}$$

Kde **CP** je cena pozemku, **RC** je reprodukční cena stavby na pozemku a **PP** je procentní podíl pozemku na celkové ceně.⁴¹

Je-li pozemek nezastavěný, musí odhadce nejprve určit objekt, který na něm bude stát a hypoteticky vypočítat reprodukční cenu stavby.⁴²

2.5.3 Sammetova metoda

Tato metoda je obdobou předchozí metody. Zde se pracuje s tzv. koeficientem plochy podlaží, který vyjadřuje podíl podlažní plochy objektů stojících na pozemku k jeho výměře.

³⁹ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 34.

ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí přírodních zdrojů*, str. 49.

⁴⁰ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 34.

⁴¹ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 32.

⁴² SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 32-33.

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 328-332.

Po jeho určení se k němu vyhledá tabulkově stanovený koeficient. Tak lze zjistit podíl jednotkové ceny pozemku z jednotkové ceny stavby a z něj pak konečný odhad ceny pozemku.⁴³

2.5.4 Indexová porovnávací metoda

Jak už název napovídá, tato metoda je založena na porovnání oceňovaného pozemku s podobným pozemkem, u kterého je známá jeho kupní cena. Nejdříve se u pozemku se známou tržní cenou vypočítá jednotková tržní cena a násobením příslušných koeficientů z tabulky dostaneme index srovnávacího pozemku. Tímto indexem se vydělí zjištěná jednotková tržní cena, čímž dostaneme hodnotu, která se dále vynásobí nově zjištěným indexem oceňovaného pozemku. Takto získáme odhad jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku. Vynásobením tohoto odhadu výměrou oceňovaného pozemku dostaneme požadovaný výsledek.⁴⁴

2.5.5 Metoda zbytku

Metoda zbytku je využívána u pozemků, u kterých se předpokládá nové využití. Takovým pozemkem může být nezastavěný pozemek určený územním plánem k zastavění, pozemek, na kterém se nachází stavba určená k odstranění apod. Ocenění pozemku tohoto typu se provádí tak, že se nejprve určí hodnota nemovitosti po jejím dokončení a poté se postupně odečítají náklady na výstavbu včetně nákladů na demolici, odstranění ekologické zátěže atd. Po odečtení případného zisku developera se zbývající hodnota diskontuje na současnou hodnotu, čímž dostáváme hodnotu pozemku.⁴⁵

2.5.6 Oceňování podle cenových předpisů

V současné době dává oceňovací předpis při ocenění stavebních pozemků přednost oceněním podle cenových map. Jsou však místa v mapách, pro která nejsou ceny stanoveny, nebo se jedná o pozemky z obcí, ve kterých cenová mapa není vůbec zpracována. Proto se v těchto případech přistupuje k ocenění pomocí jednotkové ceny za 1 m² vynásobené výměrou

⁴³ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 33.

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 337-338.

⁴⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 339.

⁴⁵ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 33.

pozemku podle katastru nemovitostí. Konečná cena pozemku se určí upravením ceny dle polohy pozemku a jeho vybavení.⁴⁶

2.6 Syntetické metody oceňování nemovitostí

Jelikož často dochází k případům, kdy je nemovitost oceňována pro v budoucnu nejistý účel, nepostačuje zjištění ceny jedinou metodikou, ale musí se cena stanovit více způsoby. Následně je provedena jejich kombinace. Příkladem může být ocenění zastavené nemovitosti pro bankovní ústav, kdy k prodeji této nemovitosti by došlo až ve chvíli, pokud by dlužník nesplácel. Syntetické neboli multikriteriální metody v podstatě syntetizují výsledky hodnot zjištěných pomocí výše uvedených metod.⁴⁷

2.6.1 Metoda střední hodnoty

Metoda střední hodnoty je založena na prostém aritmetickém průměru hodnot zjištěných výnosovou a nákladovou metodou. Tato metoda je dána vztahem:

$$SH = \frac{CN + CV}{2}$$

Proměnná SH v tomto vztahu značí střední hodnotu, CN věcnou hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem a CV výnosovou hodnotu.⁴⁸

2.6.2 Metoda váženého průměru

Tato metoda je modifikací metody střední hodnoty, protože se jedná o aritmetický průměr věcné a výnosové hodnoty, ovšem s rozdílnými váhami:

$$COB = \frac{CN \times v_N + CV \times v_V}{v_N + v_V}$$

⁴⁶ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 175.

⁴⁷ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, str. 534.

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 34.

⁴⁸ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 385.

Proměnná COB značí odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru, v_N váhu ceny stanovené nákladovým způsobem a v_V váhu ceny stanovené výnosovým způsobem. Otázkou zůstává, jakou váhu přidělit jednotlivým hodnotám, aby se výsledek co nejvíce přibližoval objektivnímu pohledu na cenu nemovitosti.⁴⁹

2.6.3 Metoda ocenění pomocí reprezentantů

Tato metoda je používána pro případy, kdy vlastník disponuje velkým množstvím majetku se stejnými typovými vlastnostmi. Příkladem mohou být panelové domy. V takových situacích se vybere nemovitost představující průměrného reprezentanta a standardně se ocení pomocí příslušných metod. Získaná hodnota se vynásobí počtem nemovitostí stejného typu. Pokud je oceňováno zároveň více typů nemovitého majetku, postupuje se u jednotlivých typů popsáním způsobem a celková hodnota oceňovaného souboru majetku je dána součtem jednotlivých součinů.⁵⁰

⁴⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 386.

⁵⁰ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, str. 35.

3 TRŽNÍ OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI

3.1 Popis předmětu ocenění

Pro názornou ukázkou aplikace výše uvedených oceňovacích metod byla vybrána nemovitost nacházející se na ulici Nádražní č. p. 684 v Paskově, která je ve výlučném vlastnictví města Paskov. Jedná se o samostatně stojící budovu ležící poblíž centra města na parcele č. 462/2, s výměrou 519 m², která v minulosti sloužila jako dům služeb. Později byla část budovy provozována jako Základní umělecká škola. V současné době je využívána k rozmanitým účelům - k bydlení (byty), podnikatelské činnosti (kanceláře, dílny), skladování, garážovému stání, ale i volno-časovým aktivitám (klubovny, sál). Za budovou se rozprostírá pozemek o výměře 510 m², vedený v katastru nemovitostí jako zahrada.



Obr. 3.1: Levý pohled na přední část nemovitosti



Obr. 3.2: Pravý pohled na přední část nemovitosti



Obr. 3.3: Boční pohled na nemovitost



Obr. 3.4: Okolí nemovitosti⁵¹

⁵¹ vlastní zpracování

Bližší specifikace geografického umístění oceňované nemovitosti je znázorněna tabulkou 3.1.

Tab. 3.1: Geografické údaje oceňované nemovitosti

Kód katastrálního území	718211
Název katastrálního území	Paskov
Kód obce	598569
Název obce	Paskov
Počet obyvatel obce	4001
Kód okresu	CZ0802
Název okresu	Frýdek -Místek
Název kraje	Moravskoslezský
Název státu	Česká republika

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z Výpisu z katastru nemovitostí, viz příloha č. 1

Při aplikaci oceňovacích metod je často vyžadována hodnota obestavěného prostoru oceňovaného objektu. Proto bude v následující tabulce stanovena.

Tab. 3.2: Výpočet obestavěného prostoru

Popis	Výpočet	Výsledek
1. nadzemní podlaží	$(11,7 \times 28,55 + 9,35 \times 12,6 + 5,35 \times 12,4) \times 4$	2072,74 m ³
2. nadzemní podlaží	$(11,7 \times 28,55 + 9,35 \times 12,6 + 5,35 \times 6,4) \times 3,1$	1506,86 m ³
Obestavěný prostor celkem		3579,60 m ³

Zdroj: vlastní zpracování

3.2 Věcná hodnota

Jak již bylo výše uvedeno, metod, jak dospět k hodnotě nemovitosti na základě nákladového přístupu existuje několik. Lze ji odvodit ze skutečně dosahovaných nákladů v daném období, použít bodovací metodiku, vypočítat ji na základě obytné plochy nebo ji zjistit z vyhlášky č. 504/2002. Jelikož většina těchto postupů je založena na - pro autorku náročném - zhodnocení stavebních a technických prvků stavby a Bradáč považuje následující postup za dostatečně přesný, bude věcná hodnota stanovena podle vyhlášky bez započítání koeficientu

prodejnosti Kp. Při výpočtu opotřebení už nebude z vyhlášky vycházeno a bude zvolena nejvhodnější metodika dle vlastního uvážení. Přílehlý pozemek bude oceněn na základě porovnání s momentálně prodávanými pozemky shodného druhu v této lokalitě.⁵²

3.2.1 Hodnota stavby

Oceňovaná nemovitost se ocení jako budova dle vyhlášky par. 3 odst. 1. Při výpočtu základní ceny stavby upravené jednotlivými koeficienty se vychází z tohoto vztahu:

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$$

ZC značí základní cenu danou součinem obestavěného prostoru a základní ceny za m³ stanovené v závislosti na účelu užití budovy uvedené v příloze č. 2 vyhlášky. K1 až Ki vyjadřují koeficienty přepočtu takto určené základní ceny podle různých hledisek. Označení ZC je zkratkou základní ceny upravené.⁵³

Tab. 3.3: Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

Obestavěný prostor	3 579,6 m ³
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	2 460 Kč
Základní cena budovy	8 805 816 Kč
Koeficient K1 - druh konstrukce	0,939
Průměrné zastavěné plochy podlaží	502,13 m ²
Koeficient K2 - průměrná zastavěná plocha podlaží	0,9331
Průměrná výška podlaží v objektu	3,55 m ²
Koeficient K3 - průměrná výška podlaží v objektu	0,8915
Koeficient K4 - vybavení stavby	1,0628
Koeficient K5 - poloha	1,00
Koeficient Ki - změna cen staveb	2,143
Základní cena upravená bez koeficientu prodejnosti	15 666 011,91 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb.

⁵² BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 385.

⁵³ BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 16.

Takto zjištěná cena se musí dále snížit o opotřebení. Oceňovaná nemovitost byla celkově zrekonstruována v roce 1971. Z vyprávění starousedlíků vyplynulo, že před domem služeb na tomto místě stála hospodářská budova k vedlejšímu statku. Ta byla postavena už v období první republiky. Při přestavbě se navyšovalo patro, přistavovala garáž a dva byty.

Kasova analytická metoda opotřebení

Pro výpočet opotřebení vybrané nemovitosti byla autorkou zvolena Kasova analytická metoda. Tato metoda je používána u staveb po generální opravě, rekonstrukci a modernizaci.

Její podstatou je rozdělení stavby na prvky původní - úpravami nedotčené, nové prvky dlouhodobé životnosti, nové prvky krátkodobé životnosti a přístavbu resp. nástavbu. K opotřebení původní části se dospěje lineární metodou. Zjištěné roční procento opotřebení u původní části se použije také u nových prvků dlouhodobé životnosti, u kterých se však uvažuje stáří od jejich zabudování. Stejně se postupuje u prvků krátkodobé životnosti, s tím rozdílem, že roční procento opotřebení je dvojnásobné. U přístaveb a nástaveb vychází Kasa z poměru prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti (55 %: 45 %) a z toho odvozuje, že opotřebení pro přístavbu či nástavbu jako celek by mělo být 1,45krát větší než u původní části stavby. Její stáří je počítáno opět od doby vybudování. Podrobný postup je popsán následujícími tabulkami a výpočty.⁵⁴

Tab. 3.4: Výchozí hodnoty potřebné pro stanovení míry opotřebení

Odhad k roku	2012	
Původní část z roku	1920	stáří 92 let
Přístavba a modernizace z roku	1971	stáří 41 let
Výchozí (věcná) cena stavby	15 666 011,91 Kč	100 %
Obestavěný prostor původní části	1 807,38 m ³	50,49 %
Obestavěný prostor přístavby	1 772,22 m ³	49,51 %

Zdroj: vlastní zpracování

Velkou roli v konečné hodnotě opotřebení hrají prvky dlouhodobé životnosti, které stavbu jako celek charakterizují a zároveň je na nich přímo závislá její životnost. V jaké míře došlo k obnově těchto konstrukčních prvků v původní stavbě, dokládá Tab. 3.5.⁵⁵

⁵⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 214-217.

⁵⁵ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 53.

Tab. 3.5: Podíl vyměněných prvků dlouhodobé životnosti (PDŽ) z ceny původní části stavby

Konstrukční prvek	Objemový podíl prvku v oceňovaném objektu (%)	Podíl vyměněného prvku (%)	$\frac{(2) \times (3)}{100}$
(1)	(2)	(3)	(4)
Zdi a příčky	25,8	40	10,32
Stropy	12	100	12
Schody	2,2	100	2,2
Celkem	40	-	24,52

Zdroj: vlastní zpracování

Objemové podíly jednotlivých konstrukčních prvků stavby uvedené v Tab. 3.5 a 3.6 byly čerpány z přílohy č. 15 vyhlášky. Vyměněné prvky krátkodobé životnosti - kromě nově zasazených plastových oken - byly do původní části zabudovány před více jak 30 lety a proto nejsou v tomto výpočtu uvažovány.

Tab. 3.6: Podíl vyměněných prvků krátkodobé životnosti (PKŽ) z ceny původní části stavby

Konstrukční prvek	Objemový podíl prvku v oceňovaném objektu (%)	Podíl vyměněného prvku (%)	$\frac{(2) \times (3)}{100}$
(1)	(2)	(3)	(4)
Okna	3,3	100	3,3
Celkem	3,3	-	3,3

Zdroj: vlastní zpracování

Dále je nutné číselně vyjádřit, jaký cenový podíl zaujímají nově vypočítané podíly vyměněných, ale i zachovaných prvků na výchozí ceně stavby.

Cenově:

Vyměněné PDŽ 24,52 % z 50,49 % (z 7 909 769,41 Kč)	1 939 475,50 Kč
Vyměněné PKŽ 3,3 % z 50,49 % (z 7 909 769,41 Kč)	261 022,39 Kč
Neměnné 72,18 % z 50,49 % (z 7 909 769,41 Kč)	5 709 271,56 Kč
<u>Přístavba 49,51 % z 15 666 011,91 Kč</u>	<u>7 756 242,50 Kč</u>
Kontrola - celkem	15 666 011,95 Kč

V této fázi výpočtu je nutné určit jednotlivé míry opotřebení, podle výše popsaného vodítka, viz Tab. 3.7.

Tab. 3.7: Výpočet opotřebení jednotlivých částí stavby dle stáří

	Stáří (v letech)	Životnost (v letech)	Procento ročního opotřebení	Opotřebení (%)
Původní část	92	150 (prodloužená modernizací)	0,66667	61,33
Přístavba	41		$1,45 \times 0,66667 = 0,96667$	39,63
Opotřebení nových PDŽ	41			$41 \times 0,66667 = 27,33$
Opotřebení nových PKŽ	1			$1 \times 0,66667 \times 2 = 1,33$

Zdroj: vlastní zpracování

Posledním krokem je výpočet věcné hodnoty jednotlivých částí stavby podle jejich stáří. Součtem těchto hodnot bude požadovaná celková věcná hodnota stavby. Z ní lze odvodit celkovou míru opotřebení stavby stanovenou Kasovou analytickou metodou.

Výpočet věcné hodnoty stavby a míry opotřebení:

Přístavba	4 682 443,60 Kč
Původní část - neměnné	2 207 775,31 Kč
Nové PDŽ při modernizaci	1 409 416,85 Kč
Nové PKŽ při modernizaci	<u>257 550,79 Kč</u>
Věcná hodnota stavby celkem	8 557 186,55 Kč
Celkové opotřebení stavby	45,38 %
Opotřebení stanovené lineárně bez přihlédnutí k úpravám, životnost 150 let	61,33 %
Opotřebení stanovené semikvadraticky	49,48 %

3.2.2 Hodnota pozemku

V této části práce bude stanovena hodnota přilehlého pozemku, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Jedná se o pozemek s parcelním číslem 463, rozprostírající se

za oceňovanou budovou č. p. 684. Zahrada je rovinatá, trojúhelníkového tvaru o výměře 510 m² a z důvodu okolní zástavby jsou zde přivedeny veškeré inženýrské sítě. Cena bude stanovena na základě přímého porovnání se srovnatelnými pozemky prodávanými v Paskově a jeho blízkém okolí, viz Tab. 3.8.

Tab. 3.8: Výpočet ceny přilehlé zahrady za m² porovnávací metodou

Č.	Umístění zahrady	Popis zahrady	Výměra (m ²)	Inzerovaná cena za m ² (Kč)	Koef. úpravy na pramen ceny a jiné odlišnosti	Cena po úpravách (Kč)
1	Paskov	Rovinatý, po jedné délce oplocený, voda, elektřina, plyn na hranici pozemku	2 030	137	0,9	123,3
2	Řepiště	Svažitý, obdélníkový tvar, oplocený, voda, elektřina na hranici pozemku, kanalizace v blízkosti	397	123	0,9 x 0,9	99,63
3	Brušperk	Rovinatý, u rybníka, samota	2 700	180	0,9 x 0,8	129,6
Celkem průměr						117,51

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů dostupných na: www.sreality.cz, citováno 8. 5. 2012

Ačkoliv jsou v blízkém okolí města Paskov momentálně pronajímány pouze 3 zahrady, které lze s oceňovanou zahradou srovnat, považuje autorka práce tento počet v tomto případě za dostatečný. Vzhledem k faktu, že inzerovaná cena neznamená nutně realizovanou cenu při prodeji nemovitosti, byla inzerovaná cena redukována koeficientem 0,9. U zahrady č. 2 byla další redukce provedena kvůli svažitosti pozemku. Koeficient úpravy 0,8 byl u zahrady č. 3 proveden z důvodu nepřítomnosti inženýrských sítí. Cena oceňované zahrady je stanovena jako průměr upravených cen srovnávacích zahrad za m² vynásobená výměrou. Konečná cena zahrady je tedy **59 930 Kč**.

3.3 Výnosová hodnota

Pro stanovení hodnoty výnosovým způsobem je nutné stanovit příjmy z pronájmu oceňované nemovitosti, resp. jejich pronajimatelných prostor. Oceňovaný objekt je z větší

části pronajat. Pouze sklad světél v prvním nadzemním podlaží a později přistavěná garáž jsou využívány městem a tudíž pronajaty nejsou.⁵⁶

Nájemné v aktuálně platných nájemních smlouvách bylo stanoveno u obou bytů dle zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. Možnost jednostranného zvyšování nájemného u těchto bytů není už dnes platná. U ostatních pronajatých prostor byla výše nájemného dohodnuta smluvními stranami.

3.3.1 Výnosy

Popis aktuálně pronajatých prostor:

1. Byt 1+1, podlahová plocha 48,56 m², vznik nájmu 1. 8. 1995, na dobu neurčitou, 1383,33 Kč/m.
2. Byt 2+1, podlahová plocha 72,36 m², vznik nájmu 1. 10. 2004, na dobu určitou (nájemce často dluží), 2073 Kč/m.
3. Nebytový prostor o výměře 49 m² (skladovací prostor), vznik nájmu 31. 10. 2005, na dobu určitou, roční nájemné 27 556 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 1
4. Garáž 58 m², garáž s montážní jámou 58 m², vznik nájmu 5. 1. 1996, na dobu neurčitou, roční nájemné 28 082 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 2
5. Kancelář 17 m², kancelář 9 m², vznik nájmu 1. 6. 2011, na dobu neurčitou, roční nájemné 9 772 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 3
6. Kancelář 18 m², dílna 48 m², dílna 52 m², vznik nájmu 1. 1. 2006, na dobu neurčitou, roční nájemné 45 321 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 4
7. Koncertní sál 43,96 m² (pronajat částečně), místnost č. 23 s přilehlým skladem o celkové výměře 17 m², vznik nájmu 1. 1. 2012, na dobu neurčitou, roční nájemné 9 750 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 5
8. Místnost č. 20, 16 m², místnost č. 21, 18,7 m², koncertní sál 43,96 m², (pronajat částečně), vznik nájmu 2. 9. 2007, na dobu neurčitou, roční nájemné 9 750 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 6

⁵⁶ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*, str. 206.

V případě chybějících aktuálních dodatků týkajících se úpravy výše nájemného u některých smluv, bylo nájemné dopočítáno z již vyměřených hodnot na aktuální výši nájemného pro období nájmu 2011/2012 pomocí ročních inflačních měr. Ty byly čerpány z webových stránek Českého statistického úřadu.⁵⁷

Při zaměření se na výše uvedený výčet pronajatých prostor lze usoudit, že plynoucí nájemné z pronájmu obou bytů není inkasováno v takové výši, v jaké by mohlo být na realitním trhu sjednáno. Proto u bytu s dispozičním řešením 1+1 bude počítáno s měsíčním nájmem 3 000 Kč, u bytu s dispozicí 2+1 s nájmem 4 500 Kč. Při určování tohoto dosažitelného nájemného bylo vycházeno z realitní inzerce zveřejněné na internetu a zároveň bylo přihlíženo k lokalitě, velikosti a dispozici bytů.

Uvažované nájemné nepronajatých prostor, které bylo odvozeno poměrně z výše uvedených výši nájemného dle účelu užití:

1. Garáž 55,76 m², roční nájemné 13 460 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 7
2. Sklad světél 75,15 m², roční nájemné 42 262 Kč (bez DPH), v Tab. 3.10 označováno jako NP 8

Celkové dosažitelné roční nájemné: **275 953 Kč (bez DPH)**

3.3.2 Náklady na dosažení výnosů z nájemného

- *Daň z nemovitosti*

Jelikož se jedná o nemovitost ve vlastnictví města, je město od daně z nemovitosti dle zákona o dani z nemovitosti osvobozeno.⁵⁸

- *Opravy a údržba*

Každoročně jsou prováděny revize komínu (800 Kč/r.), kotle (600 Kč/r.) a elektřiny (500 Kč/rok). V tomto roce byla za účelem energetické úspory v oceňované budově vyměněna

⁵⁷ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Tab. 03.04 Míra inflace, vývoj spotřebitelských cen vybraných výrobků v České republice* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2012. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/0304.pdf [cit. 26. 3. 2012].

⁵⁸ ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. *Zákon č. 338/1992 Sb. ze dne 4. května 1992, o dani z nemovitostí* [online]. Dostupné z: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_3116.html?year=0%C2%93 [cit. 26.3.2012].

okna a vstupní dveře (314 978 Kč bez DPH). Obecně se uvádí životnost plastových oken 40 - 50 let. Proto autorka práce stanovuje průměrné roční náklady na pravidelné opravy a údržbu ve výši $1\,900 + 314\,978/45 = 8\,900$ Kč

- *Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor*

Pro relativně zanedbatelný podíl výměry společných prostor na výměře celého objektu, autorka práce předpokládá, že náklady na osvětlení a vytápění společných prostor jsou zahrnuty v zálohách na služby placenými jednotlivými nájemníky. Úklid společných prostor rovněž leží na bedrech nájemníků. Proto není tento druh nákladů uvažován.

- *Amortizace*

Za amortizaci je považován stav, kdy vlastník každoročně ukládá takovou částku, aby na konci životnosti nemovitosti měl k dispozici dostatečný finanční obnos k jejímu znovupostavení, celkové opravě nebo aby byl schopen obdobnou stavbu koupit. Město Paskov provádí pouze účetní odpisy, které s amortizací pro výpočet výnosové hodnoty nemají nic společného. Město si obvykle v každoročních rozpočtech vytváří rezervní finanční prostředky. Ty ovšem nejsou účelově vázané a mohou tedy být použity k různým investičním akcím města dle aktuálních potřeb.⁵⁹

- *Neúplné pronajmutí*

Kromě bytů jsou všechny prostory pronajaty s tříměsíční výpovědní lhůtou, a proto budou ztráty z případných prodlev mezi opuštěním pronajatých prostor nájemníkem a pronajmutím novému nájemníkovi minimální. Navíc město vede pořadník zájemců o obecní byty, který je poměrně četný. Vzhledem k velikosti města a víceúčelovosti objektu není tento náklad uvažován.

- *Pojištění stavby*

Město Paskov si nechalo pojistit veškerý nemovitý majetek města v rámci jedné pojistné smlouvy, tudíž nelze přesně určit pojistné za oceňovanou stavbu. V odborné literatuře vydané v roce 2004 se výše pojistného za pojištění nemovitosti stanovuje v rozmezí 1,5 - 2,3 promile z reprodukční ceny stavby. Při použití spodní hranice dostaneme roční pojistné ve výši 24 343 Kč. V dnešní době lze však toto pojištění získat levněji, při pojištění více objektů na jedné smlouvě o to víc. Proto bude při výpočtu výnosové hodnoty počítáno s ročním pojistným ve výši 60 % z 24 343 Kč, tedy s částkou 14 606 Kč.

⁵⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 261.

3.3.3 Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty

Aktuální stav oceňované nemovitosti umožňuje předpoklad dlouhodobého pronájmu objektu. Vzhledem k tomu, že rada ani zastupitelstvo města prozatím neuvažují prodej předmětu ocenění, bude nejprve stanovena hodnota věčné renty.

Důležitým krokem v tomto výpočtu je stanovení míry kapitalizace. V nájemních smlouvách jsou sjednány tzv. inflační doložky, které znamenají každoroční zvyšování nájemného úměrně inflaci. Proto by měla být použita reálná míra kapitalizace, tedy snížená o vliv inflace. Při výpočtu věčné renty je však počítáno s konstantní výší nájemného, tudíž při odvozování míry kapitalizace nebude očištění o inflaci provedeno.

Pokud nelze odvodit míru kapitalizace porovnáním z obdobných prodaných nemovitostí, což v tomto případě nelze, doporučuje Bradáč použít míru totožnou s cenovým předpisem.⁶⁰

Tab. 3.9: Míry kapitalizace pro oceňování nemovitosti a majetkových práv výnosovým způsobem

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace %
1	Nemovitosti pro výrobu a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

Zdroj: MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník ze dne 18. ledna 2011* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/CenovyVestnik_01_2011_pdf.pdf [cit. 26. 4. 2012].

Zastoupení jednotlivých účelů užití v oceňované nemovitosti:

- Výroba a garážování.....41,4 %
- Skladování.....18,9 %

⁶⁰ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 254 - 255.

- Bydlení.....18,4 %
- Kultura.....14,6 %
- Obchod a administrativa.....6,7 %⁶¹

Stanovení míry kapitalizace:

$$0,414 \times 10 + 0,189 \times 6 + 0,184 \times 5 + 0,146 \times 8 + 0,067 \times 7 = 7,831 - 0,5 = \mathbf{7,331 \%}$$

Pro výpočet hodnoty věčné renty byla míra kapitalizace určena použitím kapitalizačních měr stanovených vyhláškou s ohledem na využívání budovy k jednotlivým účelům. S rozmanitými možnostmi využití této stavby zároveň klesá riziko spojené s její investicí. To je ve výpočtu zohledněno 0,5% srážkou.

Tab. 3.10: Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty

Hrubé roční nájemné	275 953 Kč
Roční náklad na opravy a údržbu	8 900 Kč
Roční náklad na pojištění stavby	14 606 Kč
Čisté roční nájemné	252 447 Kč
Míra kapitalizace	7,331 %
Výnosová hodnota	3 443 555 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosová hodnota je v tomto případě stanovena jako podíl čistého ročního nájemného a setinné míry kapitalizace, viz Tab. 3.10.

3.3.4 Výpočet výnosové hodnoty metodou čistých peněžních toků

Metoda diskontovaného cash-flow, jak se také někdy metoda čistých peněžních toků nazývá, operuje s předpokládanými budoucími příjmy a výdaji v jednotlivých budoucích letech. Autorka práce bude uvažovat osmileté období. Po jeho uplynutí je předpokládán prodej oceňované nemovitosti. Predikce budoucích příjmů je provedena v Tab. 3.11.

⁶¹ BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 110.

Tab. 3.11: Přehled budoucích ročních příjmů (Kč)

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Byt 1+1	50 400 (36 000 + 14 400)	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400
Byt 2+1	73 000 (45 000 + 28 000)	87 600	87 600	87 600	87 600	87 600	87 600	87 600
NP 1	33 556 (27 556 + 6 000)	34 395	35 255	36 136	37 039	37 965	38 915	39 887
NP 2	32 082 (28 082 + 4 000)	32 884	33 706	34 549	35 413	36 298	37 205	38 135
NP 3	13 772 (9 772 + 4 000)	14 116	14 469	14 831	15 202	15 582	15 971	16 371
NP 4	51 321 (45 321 + 6 000)	52 604	53 919	55 267	56 649	58 065	59 517	61 005
NP 5	9 750	9 994	10 244	10 500	10 762	11 031	11 307	11 590
NP 6	9 750	9 994	10 244	10 500	10 762	11 031	11 307	11 590
NP 7	15 460 (13 460 + 2 000)	15 847	16 243	16 649	17 065	17 492	17 929	18 377
NP 8	51 262 (42 262 + 9 000)	52 544	53 857	55 204	56 584	57 998	59 448	60 934
Celkem bez DPH	340 353	360 378	365 937	371 636	377 476	383 462	389 599	395 889
DPH	43 391	44 476	45 587	46 727	47 895	49 092	50 320	52 178
Celkem s DPH	383 744	404 854	411 524	418 363	425 371	432 554	439 919	448 067

Zdroj: vlastní zpracování

Zálohy na služby jsou rovněž příjmem, proto je nutné připočítat je k nájemnému. Jeli-
kož nebytové prostory NP 5 a NP 6 jsou využívány dobrovolnými organizacemi, nejsou od

nich zálohy na služby městem vybírány. U prostor momentálně využívaných městem byly zálohy na služby odvozeny poměrně z výše uvedených výší záloh na služby podle účelu užívání. U nebytových prostor je sjednávána již zmiňovaná inflační doložka. Průměrná roční míra inflace za období 2001 - 2011 byla 2,48 %. Proto bude u nebytových prostor počítáno s meziročním nárůstem nájemného o 2,5 %. Dále je předpokládáno, že nájemníci se v průběhu sledovaného období neodstěhují.⁶²

Tab. 3.12: Přehled budoucích ročních výdajů včetně DPH (Kč)

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Byt 1+1	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400
Byt 2+1	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800
NP 1	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
NP 2	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
NP 3	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
NP 4	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
NP 7	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
NP 8	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Opravy a údržba	10 680	10 947	11 221	11 501	11 789	12 083	12 386	12 695
Vymáhání nájemného	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Pojištění stavby	14 606	14 606	14 606	14 606	14 606	14 606	14 606	14 606
Zateplení střechy	-	-	-	-	-	388 867	-	-
Celkem	102 486	102 753	103 027	103 307	103 595	492 756	104 192	104 501

Zdroj: vlastní zpracování

⁶² ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Tab. 03.04 Míra inflace, vývoj spotřebitelských cen vybraných výrobků v České republice* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2012. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/0304.pdf [cit. 29. 4. 2012].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Inflace, spotřebitelské ceny* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2012. Dostupné z: http://czso.cz/csu/redakce.nsf/i/inflace_spotrebitelske_ceny [cit. 29. 4. 2012].

Výše uvedená tabulka 3.12 je přehledem výdajů v podobě záloh na služby, výdajů na opravy a údržbu, pojištění stavby. U bytu s dispozičním řešením 2+1 dochází často k prodlení při platbách nájemného. Při upozornění nájemce, že dluží např. dva měsíční nájemy a že mu může být smlouva vypovězena, bývá dlužné nájemné obratem uhrazeno. Proto stanovuji v roce 2012 dluh ve výši dvou měsíčních nájmů vč. služeb, tedy ve výši 14 600 Kč a roční náklad na vymáhání nájemného a ušlých úroků ve výši 1000 Kč. V roce 2017 bude provedeno zateplení střechy za cenu 800 Kč/m² vč. DPH.

Tab. 3.13: Čistý peněžní tok v jednotlivých letech 2012 - 2019 (Kč)

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Čistý tok	281 258	302 101	308 497	308 497	321 776	- 60 202	335 727	343 566

Zdroj: vlastní zpracování

Pro výpočet výnosové hodnoty pomocí diskontovaného čistého příjmu použijeme výše stanovenou 7,331% míru kapitalizace.

Tab. 3.14: Současná hodnota budoucího čistého toku v jednotlivých letech 2012 - 2019 (Kč)

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Celkem
Současná hodnota	262 047	262 242	249 503	232 461	225 906	-39 379	204 602	195 078	1 592 461

Zdroj: vlastní zpracování

K sumě 1 592 461 přičteme ještě hodnotu nemovitosti v roce 2020 odhadovanou na desetinásobek čistého peněžního toku roku 2019, přepočtenou na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti bude proto následující:

$$1\,592\,461 + 3\,435\,660/1,89 = \mathbf{3\,409\,999\,Kč}$$

3.4 Porovnávací hodnota

Jelikož oceňovaná nemovitost je využívána k mnoha účelům, nabízejí se dva postupy jak dospět k požadované porovnávací hodnotě. Prvním z nich je pokusit se najít v co nejbližším okolí podobně víceúčelovou nemovitost se stejnými rysy nebo postupně porovnávací metodou odhadnout hodnoty jednotlivých částí budovy dle jejich využití a tyto hodnoty sečíst. Vzhledem k nedostatečnému souboru skladovacích a kancelářských prostor nabízených na realitním trhu nelze druhý postup aplikovat.

Autorka práce nemá k dispozici databázi prodaných nemovitostí ve městě Paskov a jeho blízkém okolí. Z tohoto důvodu bude při výpočtu porovnávací hodnoty nemovitosti vycházet z inzerce uvedené na síti internet. Jelikož inzerované ceny nemusí být cenami skutečně realizovanými, zohlední se tento často pozorovatelný jev 15% srážkou z inzerované ceny.

3.4.1 Porovnání nemovitostí jako celku


Oceňovaný objekt

Víceúčelový objekt v Paskově, 2 nadzemní podlaží, užitná plocha cca 750 m², 1. NP: 3 garáže, 2 dílny, 1 sklad, 3 kanceláře, 2 toalety, kotelná, 2. NP: byt 2+1 (72 m²), byt 1+1 (48 m²), koncertní sál (44 m²), 3 klubovny/ kanceláře, kuchyňka, 2 toalety, sklad (komora). Budova je v dobrém stavu, přestavba v období 1967 - 1971, je zděná, nová plastová okna, zastavěná plocha 519 m², zahrada o výměře 510 m², 7 parkovacích stání.⁶³

Srovnávací objekty

V níže uvedené tabulce jsou popsány vybrané co nejpodobnější víceúčelové nemovitosti, aktuálně nabízené k prodeji.

Tab. 3.15: Charakteristika srovnávacích objektů

<p>Obrázek není k dispozici</p>	<p>Nemovitost č. 1: Komerční objekt v Třinci, ul. Kinská. 1. PP - 7 místností, toaleta, kotelná, 3 garáže. 1.NP - 6 kanceláří, kuchyňka, archiv, zázemí pro úklid. 2.NP - 6 kanceláří, 2 koupelny. Podkroví - 2 byty 1+1. Velmi dobrá dopravní dostupnost. Užitná plocha 765 m², cihlová budova, velmi dobrý stav, 10 parkovacích stání. Nabídková cena 4 900 000Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 2: Komerční objekt u hlavní silnice na ul. Mitrovická v Ostravě - Staré Bělé. Dříve se jednalo o holičství, papírnictví a hotel, dnes o kanceláře a půjčovnu. 1. NP: 2 velké místnosti, technické zázemí (přívod plynu, ústřední topení, bojler). V patře je 7 místností využívaných jako sklad a bytová jednotka. V zadní části je dvůr, sloužící též jako parkoviště. Zastavěná plocha 250 m², užitná plocha cca 500 m², budova cihlová, stav dobrý, plocha pozemku 362 m². Nabídková cena</p>

⁶³ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí. Vyhledání parcely* [online]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>, [cit. 22.3.2012].

	3 999 000 Kč.
	<p>Nemovitost č. 3: Prodejna ve Vratimově na ul. Frýdecká s přílehlými skladovacími prostory a technickým zázemím, vč. rampy s chráněným parkováním pro zásobovací vozidla, čistící místností, soc. zař. Pro zaměstnance a kanceláří. V 1. NP jsou obytné prostory (byt 3+1 či nájemní jednotky). Do obytného patra je samostatný vchod ze dvora, schodiště je zároveň propojené s přízemím. Budova je podsklepena, se sedlovou střechou skrývajícím půdní prostor vhodný k dalším úpravám nebo jako skladovací část. Dům v řadové zástavbě v sousedství ostatních maloobchodních jednotek různého zaměření. Užitná plocha 390 m², budova cihlová, stav velmi dobrý. Nabídková cena 2 600 000 Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 4: RD v centru Brušperku s prodejnou o velikosti 141 m². V přízemí se nacházejí prodejní prostory obchodu, sklad, plynová kotelna. Patro je využitelné jako byt 3+1 nebo kancelářské prostory se sociálním zařízením o velikosti 141 m². Dům prošel celkovou rekonstrukcí (nová střecha, elektroinstalace, voda a odpady v plastu, plynový kotel). Možnost využití nákladové rampy (součást domu), spojenou s funkčním výtahem v domě. Také možnost parkování. Cihlová budova, 2 podlaží, stav velmi dobrý, zastavěná p. 155 m², užitná plocha 281 m², plocha pozemku 316 m². Nabídková cena 2 240 000 Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 5: RD v centru Brušperku, ul. K náměstí, s menší zahradou vhodný k podnikání - ordinace lékaře, prodejna, kanceláře, sídlo firmy apod. Vytápění ústřední plynové a krbová kamna, obecní vodo- vod a kanalizace. Dům má dva vchody (od náměstí i zezadu přes zahradu), v každém podlaží velké 3 místnosti s příslušenstvím, prostorné chodby, kotelna, velký půdní prostor - možnost další výstavby. Na půdě je jeden pokoj dokončen. Podlahy dřevěné a dlažby, okna a dveře plastové ze strany zahrady a dřevěná z ulice. Ze zadní části domu lze pohodlně parkovat na neplaceném parkovišti cca pro čtyřicet vozidel. Budova cihlová, stav velmi dobrý, 2 podlaží, garáž, užitná plocha 203 m². Nabídková cena 2 000 000 Kč.</p>

	<p>Nemovitost č. 6: Komerční objekt 12 + 1 v Řepištích na okraji obce (u vlakového nádraží). Dříve hotel s restaurací, nyní určen k podnikání. V přízemí s dispozičním řešením 2+1 se nachází prostor restaurace, vč. kuchyně a soc. zařízení. Schodiště v domě vede do 1. patra, kde se nachází 10 pokojů - každý s vlastním soc. zařízením. Nemovitost byla v roce 2002 rekonstruována (stropy, klimatizace, osazení plastových oken, rozvod vody, elektřiny, odpadů). O vytápění domu se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Dům je napojen na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Nemovitost je ze 3/4 podsklepena. Budova cihlová, stav dobrý, 5 parkovacích stání, zastavěná p. 800 m², užitná p. 400 m², zahrada o výměře 130 m². Nabídková cena 3 399 000 Kč.</p>
---	---

Zdroj: : vlastní zpracování na základě údajů dostupných na: www.sreality.cz, citováno 23. 2. 2012

Pro komparaci bude využita metoda přímého porovnání. Výpočet porovnávací hodnoty je proveden v Tab. 3.16.

Tab. 3.16: Výpočet porovnávací hodnoty pomocí indexu odlišnosti

Č.	Nabídková cena (Kč)	Koef. reduk- ce na pra- men ceny	Cena po redukci na pra- men ceny (Kč)	K1	K2	K3	I	Cena oceňovaného ob- jektu odvozená od srov- návacího (Kč)
1	4 900 000	0,85	4 165 000	1,08	1	1,02	1,1016	3 780 864
2	3 999 000	0,85	3 399 150	1,1	0,975	0,98	1,0511	3 233 898
3	2 600 000	0,85	2 210 000	1,06	0,965	1,04	1,0638	2 077 458
4	2 240 000	0,85	1 904 000	1,01	0,95	1,03	0,9883	1 926 541
5	2 000 000	0,85	1 700 000	1,01	0,945	1,05	1,0022	1 696 268
6	3 399 000	0,85	2 889 150	0,98	0,965	1,03	0,9741	2 965 969
Celkem průměr								2 896 257
Minimum								1 696 268
Maximum								3 780 864
Porovnávací hodnota								2 896 257
Legenda: K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu K3 Koeficient úpravy na stav a vybavení objektu I Index odlišnosti $I = K1 \times K2 \times K3$								

Zdroj: vlastní zpracování

Jako kritérium pro posouzení velikosti objektu byly použity výměry užitných ploch, viz Tab. 3.15. Při hodnocení stavu a vybavení objektů se autorka práce zaměřila na zařízení domů mající vliv na cenu objektů, provedené rekonstrukce a možnosti další výstavby.

Podle Bradáče se cena obchodních, ale i obytných nemovitostí výrazně odvíjí od její polohy. Vzhledem k faktu, že ani jedna ze srovnávacích nemovitostí neleží ve městě Paskov a oceňovaná nemovitost je velmi obtížně porovnatelná, nelze v tomto případě přiřazovat porovnávací hodnotě dostatečnou vypovídací hodnotu.⁶⁴

⁶⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 279.

4 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI

4.1. Ocenění stavby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se řadí oceňovaná nemovitost mezi stavby pozemní. Zákon umožňuje ocenění staveb způsobem nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím, příp. jejich kombinací. Dle par. 22 odst. 2 vyhlášky č. 387/2011 Sb. bude stavba č. p. 684 oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu.

4.1.1 Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti Kp

Základní, neboli reprodukční cena byla již získána výše při tržním oceňování. Stanovení opotřebení se však řídí vyhláškou, která umožňuje pouze opotřebení lineární nebo analytické. Jelikož je oceňovaná stavba po opravě a zároveň u ní byla provedena nástavba a přístavba, provede se dle přílohy č. 15 vyhlášky analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby.⁶⁵

Tab. 4.1: Výpočet opotřebení analytickou metodou dle vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Název položky	Podíl	Koef.	Upravený podíl	Přepočtený podíl	Stáří	Život.	Opotř.	Přepočet opotřebení (%)
Základy vč. zemních prací	0,109	1	0,109	0,10256	92	175	0,526	5,392
Svislé konstrukce	0,258	1	0,258	0,24275	70	140	0,500	12,138
Stropy	0,12	1	0,12	0,11291	41	140	0,293	3,307
Zastřešení mimo krytinu	0,063	1	0,063	0,05928	41	70	0,586	3,472
Krytiny střech	0,023	1	0,023	0,02164	41	50	0,820	1,775
Klempířské kon.	0,007	1	0,007	0,00659	41	45	0,911	0,600
Úpravy vnitřních povrchů	0,043	1	0,043	0,04046	41	50	0,820	3,318

⁶⁵ BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 97.

Název položky	Podíl	Koef.	Upravený podíl	Přepočtený podíl	Stáří	Život.	Opotř.	Přepočet opotřebení (%)
Úpravy vnějších povrchů	0,03	1	0,03	0,02823	41	50	0,820	2,315
Schody	0,022	1	0,022	0,02070	41	140	0,293	0,606
Dveře	0,023	1,54	0,03542	0,03333	31	50	0,620	2,066
Vrata	0,027	1	0,027	0,02540	41	45	0,911	2,315
Okna	0,033	1,54	0,05082	0,04782	1	50	0,020	0,096
Povrch podlah	0,031	1	0,031	0,02917	41	50	0,820	2,392
Vytápění	0,012	1,54	0,01848	0,01739	41	45	0,911	1,584
Elektroinstalace	0,072	1	0,072	0,06775	41	45	0,911	6,172
Bleskosvod	0,003	1	0,003	0,00282	41	45	0,911	0,257
Vnitřní vodovod	0,022	1,54	0,03388	0,03188	41	45	0,911	2,904
Vnitřní kanaliz.	0,019	1	0,019	0,01788	41	45	0,911	1,629
Ohřev teplé vody	0,005	1	0,005	0,00470	41	45	0,911	0,429
Vnitřní hyg. zařízení vč. WC	0,02	1,54	0,0308	0,02898	41	45	0,911	2,640
Ostatní	0,058	1	0,058	0,05457	41	50	0,820	4,475
Neuvedené 2 x kuchyně	0,0034	1	0,0034	0,00320	41	45	0,911	0,291
Celkem	1,0034	-	1,0628	1	-	-	-	60,172

Zdroj: vlastní zpracování na základě přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Při výpočtu opotřebení bylo pět konstrukčních prvků a vybavení posouzeno jako nadstandardní a dále byl započítán vyhláškou neuvedený prvek v podobě kuchyňských linek, viz tabulka 4.1. Následující tabulka stanovuje konečnou cenu stavby zjištěnou nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti dle oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Tab. 4.2: Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

Základní cena upravená bez koeficientu prodejnosti	15 666 011,91 Kč
Opotřebení 60,172 %	9 426 552 Kč
Konečná zjištěná cena stavby CN	6 239 460 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.2 Výpočet ceny stavby výnosovým způsobem

Při výpočtu ceny zjištěné výnosovým způsobem se vychází ze vztahu:

$$CV = N/p \times 100$$

Proměnná N představuje upravené roční nájemné, p značí procentní míru kapitalizace uvedenou v oceňovací vyhlášce, v příloze č. 16.

Jelikož je stavba i přilehlý pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, sníží se dle vyhlášky roční nájemné o 5 % z ceny pozemku, na kterém stavba stojí.⁶⁶

a) Stanovení ceny zastavěné plochy a nádvoří

Protože katastrální území města Paskov sousedí s katastrálním územím města Ostravy - Hrabovou a Novou Bělou a město Paskov eviduje 4001 obyvatel, bude výpočet základní ceny za m² zastavěné plochy a nádvoří následující:⁶⁷

$$ZC = ((35 + (4001 - 1000) \times 0,007414)) \times 3,5 = 200,37 \text{ Kč}$$

Dále se základní cena upraví dle údajů v následující tabulce 4.3.

⁶⁶ BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 26-27.

⁶⁷ MĚSTO PASKOV. *Úvodní stránka* [online]. Dostupné z: <http://www.mesto-paskov.cz/> [cit. 26.4. 2012]. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník ze dne 18. ledna 2011* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/CenovyVestnik_01_2011_pdf.pdf [cit. 26. 4. 2012], str. 29.

Tab. 4.3: Úprava základních cen stavebních pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
1.1	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	do 20	do 80
1.2	výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného		
1.2.1	- v městě podle odstavce 1 písmeno a)	do 60	do 250
1.2.2	- v městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	do 50	do 200
1.2.3	- v městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	do 40	do 165
1.2.4	- v ostatních obcích	do 30	do 125
1.3	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejnami, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	-	do 150
2.6	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.)	do 10	-

Zdroj: příloha č. 21 oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb., upraveno autorkou

Z hlediska zeměpisného má obec Paskov strategicky významnou polohu, protože se nachází na spojnici mezi městy Frýdkem - Místkem a Ostravou (+ 80 %). Je zde provozováno kino a nově vybudované komunitní centrum, které slouží k pořádání plesů, výstav a jiných společenských akcí. Divadlo se zde však nenachází (- 10 %). Hospodářské podmínky obce hodnotí autorka průměrně. Na katastrálním území Paskova se sice nachází několik podniků, které zaměstnávají nejen obyvatelstvo obce, na druhou stranu relativně malé náměstí a chudá nabídka komerčních prostor určených k pronájmu či prodeji příliš podnikatelskou činnost ve městě nepodporují (+ 20 %). Proto byla zvolena celková přirážka pro položku č. 1.1 ve výši 30 %.

Polohu pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené lze považovat za velmi výhodnou, protože se budova nachází téměř v centru obce - v blízkosti Městského úřadu, České pošty a jiné občanské vybavenosti. Z hlediska převažujícího účelu užití stavby, kterým je výroba, garážování a skladování není poloha pozemku ve středu města zrovna ideální. Pro ostatní účely užití - kulturu, bydlení, obchod je naopak velmi výhodná. Z těchto důvodů bude k základní ceně pozemku připočtena 60% přirážka.

Při přestavbě započaté roku 1965 byla oceňovaná stavba projektována jako dům služeb s krejčovstvím a stříhovou službou, elektroslužbou, zámečnickou a instalatérskou dílnou, klempířskou dílnou, kanceláří aj. Částečně tento způsob užití zůstal zachován. Stále je však ke komerčním účelům využíváno cca 67 % užitné plochy budovy. Proto autorka volí 67% přirážku ze 150 %, tedy 100,5 %.

Výpočet základní ceny pozemku za m² s přírážkami:

$$200,37 \times (1,3 + 1,6 + 2,005) = 982,81 \text{ Kč}$$

Na území Paskova vyrábí společnost Biocel Paskov a. s. buničinu, čímž způsobuje zhoršenou kvalitu ovzduší nejen na katastrálním území města Paskova. Proto bude upravená základní cena snížena o 7 %.

$$\text{Výpočet: } 982,81 \times 0,93 = 914,01 \text{ Kč}$$

Upravená cena se dále násobí koeficientem změn cen staveb a koeficientem prodejnosti. Po zařazení oceňované nemovitosti mezi stavby sloužící převážně pro výrobu (garáže, oprava, údržba), zjistíme hodnotu koeficientu změn cen staveb ve výši 2,143 a koeficient prodejnosti ve výši 0,471.⁶⁸

Konečná cena zastavěné plochy a nádvoří o výměře 519 m²:

$$914,01 \times 2,143 \times 0,471 \times 519 = \mathbf{478\,807,98 \text{ Kč}}$$

Tímto postupem výpočtu byla získána přibližně o 90 % vyšší cena, která je průměrně v této obci za m² stavebního pozemku aktuálně na trhu nabízena. Na druhou stranu se jedná o pozemek v těsné blízkosti centra obce, jehož cena je pochopitelně vyšší. Otázkou zůstává, zda by se našel kupec, který by byl ochoten tuto cenu zaplatit. Vzhledem k prováděnému úřednímu oceňování není zde prostor na promítnutí těchto úvah do konečné ceny pozemku, a proto autorka vypočítanou cenu akceptuje.

b) Stanovení ročního nájemného

Roční nájemné se zjišťuje z nájemních smluv nebo jiných dokladů o placení nájemného. Je-li v těchto dokladech výše nájemného nižší než obvyklá, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny, která by byla k datu ocenění sjednána na trhu dohodou obou stran. Dle vyhlášky par. 22 odst. 2 se nájemné za nepronajaté plochy rovněž dopočte ve výši obvyklého nájemného. Tyto výpočty již byly provedeny v kapitole 3.3.1.⁶⁹

⁶⁸MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Vyhláška č. 387/2011 Sb. ze dne 30. listopadu 2011 [online]. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2011, částka 135, s. 4978-5013. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Vyhlaska_387-2011_Ocenovaci-vyhlaska_30112011.pdf [cit. 30.4. 2012], str. 4988, 5002.

⁶⁹BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 25-26.

Celkové roční nájemné: **275 953 Kč**

c) Stanovení míry kapitalizace

Míra kapitalizace se určí shodně jako v kapitole 3.3.3, s tím rozdílem, že oceňovací vyhláška neumožňuje snížení kapitalizační míry o 0,5 % spojené s menším podstoupeným rizikem vzhledem k víceúčelovosti budovy.⁷⁰

Výpočet míry kapitalizace:

$$0,414 \times 10 + 0,189 \times 6 + 0,184 \times 5 + 0,146 \times 8 + 0,067 \times 7 = \mathbf{7,831 \%}$$

d) Cena zjištěná výnosovým způsobem

Při výpočtu bude vycházeno z již stanoveného vztahu $CV = N/p \times 100$, viz Tab. 4.4.

Tab. 4.4: Výpočet ceny stavby výnosovým způsobem dle vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Roční nájemné	275 953 Kč
Cena pozemku na p. č. 462/2	478 807,98 Kč
Roční nájemné po odečtení 5 % ceny pozemku	252 013 Kč
Míra kapitalizace	7,831 %
Konečná zjištěná cena stavby CV	3 218 141 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.3 Výpočet ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu

Před vlastním výpočtem ceny stavby při vyhláškovém ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu je nutné zařadit oceňovanou nemovitost do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti, viz Tab. 4.5.

⁷⁰ BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 110

Tab. 4.5: Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti

Označ. skupiny	CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITOSTI:	
	Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitosti nebo na její poptávku	Rozvojové možnosti nemovitosti
A	s pozitivním dopadem	ano
B		ne
C	bez zásadních změn – stabilizovaná oblast	ano
D		ne
E	s negativním dopadem	ano
F		ne

Zdroj: příloha č. 17 oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb., upraveno autorkou

Poloha oceňované nemovitosti neumožňuje předpoklad žádné zásadní změny charakteru zástavby v jejím okolí či změny podmínek, které by výrazně ovlivnily výnosnost nebo poptávku po této nemovitosti. U stavby samotné však lze spatřovat potenciál v zachování nebo zvýšení výnosnosti nemovitosti možnými stavebními úpravami např. nadstavbou nebo změnou účelu užití stavby. Proto autorka práce zařazuje tuto nemovitost do skupiny C. Způsob výpočtu je uveden v tabulce 4.6.

Tab. 4.6: Stanovení výpočtu ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kód skupiny:	VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU:			
	CV ≤ CN		CV > CN	
	Pro stavbu	Pro soubor staveb	Pro budovy typu J a K a pro soubor staveb	Pro ostatní stavby
A	CV + 0,40 R	CV + 0,40 R	CV x 1,15	CV x 1,15
B, C	CV + 0,20 R	CV + 0,15 R	CV x 1,05	CV x 1,10
D, E	CV + 0,10 R	CV	CV	CV x 1,05
F	CV	CV – 0,05 R	CV x 0,85	CV

Zdroj: příloha č. 17 oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb., upraveno autorkou

CV v Tab. 4.6 značí cenu stavby zjištěnou výnosovým způsobem, CN cenu stavby zjištěnou nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti. R je rovno absolutní hodnotě z rozdílu CV a CN. Obě tyto ceny byly stanoveny v předchozích podkapitolách. Tab. 4.7 je realizací stanoveného vztahu pro výpočet ceny stavby dle oceňovací vyhlášky.⁷¹

⁷¹ BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 111.

Tab. 4.7: Výpočet ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu

CV	3 218 141 Kč
CN	6 239 460 Kč
CV < CN	
R	3 021 319 Kč
Konečná cena stavby: CV + 0,20R	3 822 405 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Ocenění pozemků

Zahrada příslušející k oceňované stavbě tvoří s touto stavbou jednotný funkční celek a proto se podle oceňovací vyhlášky par. 28, odst. 5 ocení tento pozemek jako pozemek stavební, jehož cena se dále zredukuje koeficientem 0,40. Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří byl již oceněn v kapitole 4.1.2 na částku 478 807,98 Kč.⁷²

Tab. 4.8: Charakteristika přilehlého pozemku

Parcelní číslo	Druh pozemku	BPEJ	Výměra
463	Zahrada	61300	510 m ²

Zdroj: ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí. Vyhledání parcely* [online]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>, [cit. 22. 3. 2012].

Při výpočtu ceny přilehlého pozemku (Tab. 4.9) se postupuje analogicky jako při výpočtu výše stanovené ceny zastavěné plochy a nádvoří. Srážky i přírážky k základní ceně pozemku zde byly použity totožné.

Tab. 4.9: Výpočet ceny přilehlého pozemku

Základní cena pozemku za m ²	200,37 Kč
Upravená základní cena pozemku za m ²	914,01 Kč
Koeficient změn cen staveb	2,143
Koeficient prodejnosti	0,471
Konečná cena zahrady o výměře 510 m ²	470 504,96 Kč

⁷² BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*, str. 34.

Redukovaná cena zahrady	188 201,98 Kč
-------------------------	----------------------

Zdroj: vlastní zpracování

5 SROVNÁNÍ METOD A DOPORUČENÍ PRO OCEŇOVACÍ PRAXI

5.1 Zhodnocení použitých oceňovacích metod

Pro ocenění vybrané nemovitosti byly aplikovány veškeré možné způsoby oceňování nemovitého majetku v České republice - způsob nákladový, výnosový i porovnávací. Ať už se jednalo o odhadnutí tržní hodnoty objektu či stanovení jeho administrativní ceny, náročnost ale i jednoznačnost jednotlivých oceňovacích postupů se vzájemně lišila. Výsledné ceny získané aplikací těchto metod udávají tabulky 5.1, 5.2 a 5.3.

Tab. 5.1: Věcná hodnota oceňované nemovitosti získaná při tržním oceňování

Věcná hodnota stavby	8 557 187 Kč
Věcná hodnota přilehlého pozemku	59 930 Kč
Celková věcná hodnota	8 617 117 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nejprve autorka práce odhadovala **věcnou hodnotu nemovitosti**. Stanovení reprodukční hodnoty metodikou lišící se od postupu deklarovaného vyhláškou považuje autorka pro odhadce nevybaveného dostatečnými znalostmi a zkušenostmi v oblasti stavebnictví jako zcela nemožné. Proto při tomto výpočtu byla nákladovým způsobem stanovena administrativní cena stavby bez započítání koeficientu prodejnosti. Tento výpočet je při správném určení druhu konstrukce, rozměrů stavby a dalších prvků zcela jednoznačný.

Zásadněji konečnou věcnou hodnotu stavby ovlivňuje stanovené opotřebení. Autorka práce se řídila Kasovou analytickou metodou, která je založena na předpokladu, že prvky krátkodobé životnosti se opotřebovávají dvakrát rychleji než prvky dlouhodobé životnosti. Dále se tato metoda opírá o fakt, že cenový podíl prvků dlouhodobé životnosti činil dříve u obytných budov okolo 55 %. V dnešní době roste velikost i cena vybavenosti v domácnostech, čímž se zvyšuje i celkový cenový podíl prvků krátkodobé životnosti na ceně stavby. Vzhledem k víceúčelovosti oceňované budovy byl zachován původní poměr PDŽ a PKŽ, od kterého je rovněž odvozeno opotřebení přístavby stanovené jako 1,45 násobek míry opotřebení původní stavby. Aplikací této metody bylo získáno 45,38% opotřebení. Věcná hodnota oceňované stavby byla proto stanovena ve výši 8 557 187 Kč, viz Tab. 5.1.

V rámci administrativního zjišťování opotřebení této stavby bylo vycházeno ze shodných objemových podílů konstrukcí a vybavení jako při již zmiňované Kasově analytické metodě. Postupem stanoveným vyhláškou pro analytickou metodu opotřebení bylo však zjištěno opotřebení ve výši 60,17 %. To je poněkud zarážející vzhledem k faktu, že lineární metodou opotřebení, která se používá u staveb, u kterých během jejich trvání nedošlo k žádným konstrukčním změnám a zásahům, by se dospělo k míře opotřebení 61,33 %. Při důkladném prozkoumání lze dojít k závěru, že ačkoli bylo u obou analytických metod použito shodných objemových podílů i stáří jednotlivých konstrukčních prvků, téměř 15% rozdíl vyjadřující 2 317 003 Kč způsobilo rozdílné určení životnosti jednotlivých prvků. Proto autorka práce spatřuje největší úskalí tohoto nejnáročnějšího oceňovacího způsobu ve správném určení životnosti jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení, ale také celkové stavby.

Rovněž je nutné podotknout, že věcná cena stavby stanovená tržně (8 557 187 Kč) ani cena stavby zjištěná administrativním oceněním (6 239 460 Kč), není podle autorky momentálně na realitním trhu uskutečnitelná. Neúměrně vyšší cenu stavby pravděpodobně zapříčinila také vyhlásková metodika stanovující výpočet reprodukční ceny stavby. Vzhledem ke své neodbornosti se autorka neopovažuje říci, do jaké míry by mohla cena 15 666 012 Kč za nově postavenou oceňovanou stavbu být nadsazena.

Tab. 5.2: Výnosová a porovnávací hodnota oceňované nemovitosti získaná při tržním oceňování

Výnosová hodnota - Věčná renta	3 443 555 Kč
Výnosová hodnota - Diskontované cash-flow	3 409 999 Kč
Průměrná výnosová hodnota	3 426 777 Kč
Porovnávací hodnota	2 896 257 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Následovalo stanovení **výnosové hodnoty nemovitosti**. Jelikož lze při výpočtu všechny proměnné vstupující do výpočtu upravit nebo pouze odhadnout, vyznačuje se tato metodika mnohem větší variabilitou. Nejprve byly z nájemních smluv stanoveny výnosy (příjmy) z aktuálně pronajímaných, ale také potenciálně pronajímatelných prostor. Avšak nájemné plynoucí z pronájmu bytů muselo být navýšeno, protože město Paskov inkasuje nižší nájemné, než by mohlo být běžně v tržním prostředí sjednáno. Z tohoto důvodu doporučuji městu Paskov navýšit nájemné z pronajímaných bytových jednotek na výši realizovatelnou na realitním trhu a tím navýšit příjmy rozpočtu města.

Autorka práce nespatřuje stěžejní problém při určování dosažitelných výnosů (příjmů) z nájemného, ale ve správném vyčíslení jednotlivých nákladů (výdajů) na dosažení zmiňovaných výnosů (příjmů), pokud tyto údaje chybí. Příkladem může být nelehké určení nákladů na vymáhání nájemného a ušlých úroků, pojistného za pojištěnou stavbu nebo nákladů na opravy a údržbu.

Bezesporu nejdůležitější fází při výpočtu výnosové hodnoty stavby je stanovení kapitalizační míry, která ovlivňuje konečnou hodnotu nejvíce. Ta byla vyčíslena pomocí kapitalizačních měr stanovených vyhláškou pro jednotlivé účely užití stavby. Také byla v tomto kroku zohledněna menší míra rizika spojená s víceúčelovostí budovy.

Poté byl proveden výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty a metodou čistých peněžních toků. Pozoruhodné je, že ačkoli bylo v roce 2017 predikováno zateplení střechy oceňované budovy, výsledné hodnoty se vzájemně liší minimálně. Aplikací metody věčné renty byla získána částka 3 443 555 Kč, metodou čistých peněžních toků 3 409 999 Kč viz Tab. 5.2. Tuto hodnotu autorka považuje za tržně přijatelnou cenu.

Výnosový způsob je v této práci aplikován také v rámci zjištění administrativní ceny vybrané nemovitosti. Odlišností tohoto postupu od tržní metodiky je snižování nájemného o 5 % ceny pozemku, na kterém stavba stojí a nemožnost zohlednění nižšího rizika v kapitalizační míře souvisejícího s víceúčelovostí budovy. Konečná cena zjištěná výnosovým způsobem je proto v tomto případě 3 218 141 Kč. Za snížení ceny oproti tržní výnosové hodnotě mohou již zmíněné odlišnosti oceňovacího postupu.

Tab. 5.3: Administrativní cena oceňované nemovitosti

Úřední cena stavby - kombinace nákladového a výnosového způsobu	3 822 405 Kč
Úřední cena zastavěné plochy a nádvoří	478 808 Kč
Úřední cena zahrady	188 202 Kč
Celková úřední cena	4 489 415 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková administrativní cena stavby je však kombinací zjištěné věčné a výnosové ceny, stanovená v tomto případě vztahem $CV + 0,20 \times (CN - CV)$. Dosazením byla získána cena stavby ve výši 3 822 405 Kč (viz Tab. 5.3), která je podle autorky práce rovněž na trhu realizovatelná s vysokou pravděpodobností.

Administrativní cena vybrané nemovitosti se však skládá z ceny stavby a **ceny pozemku**. Při počítání ceny zastavěné plochy a nádvoří, ale i přilehlého pozemku byla autorka textu konsternována zjištěním, že oceňovací zákon s vyhláškou umožňují úředníkovi, odhadci či soudnímu znalci, v našem případě, cenu pozemku navýšit až na 1 363 425 Kč a ponížit na částku 280 917 Kč. Tedy cena pozemku za m² se může pohybovat v rozmezí 273 Kč - 1 325 Kč. Samozřejmě za předpokladu, že jednotlivé srážky i přírážky k základní ceně budou řádně zdůvodněny. Zvážením jednotlivých činitelů majících na hodnotu pozemku významný vliv, dospěla autorka k ceně 923 Kč za m² zastavěné plochy a nádvoří a k ceně 369 Kč za m² zahrady. Takto zjištěná cena není však při obvyklém cenovém rozpětí v tomto místě ve výši 450 - 600 Kč za m² stavebního pozemku a 100 - 200 Kč za m² zahrady, reálně uskutečnitelná. Tržně sjednatelnější cena za m² zahrady byla stanovena porovnávací metodou při výpočtu věcné hodnoty nemovitosti v rámci tržního oceňování ve výši 118 Kč, viz Tab. 3.8.

Hlavním nedostatkem této metodiky je podle autorčina názoru neexistence bližšího vodítka, které by pomohlo přesněji určit jednotlivé míry srážek a přírážek. Příkladem může být úprava ceny stavebního pozemku srážkou do 20 % a přírážkou do 80 % podle významnosti obce, ve které leží oceňovaný pozemek, z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského. O tom, jaké aspekty u těchto hledisek mají být brány v úvahu a zda je důležitost jednotlivých hledisek rovnocenná nebo by jim měla být stanovena váha důležitosti, není v zákoně, ani vyhlášce žádná zmínka. Vzhledem k požadavku maximální transparentnosti při nakládání s veřejnými zdroji a požadavku spravedlivého ocenění pro všechny zúčastněné strany, považuje autorka přepracování této metodiky za nevyhnutelné.

Posledním aplikovaným oceňovacím principem v rámci tržního oceňování, bylo stanovení **porovnávací hodnoty nemovitosti** porovnávacím způsobem. Pro uskutečnění tohoto oceňovacího postupu byly na internetové realitní inzerci vyhledány srovnatelné aktuálně prodávané nemovitosti v blízkém okolí města Paskov. V zápětí byla provedena komparace oceňovaného objektu se šesti srovnávacími objekty z hlediska polohy, velikosti, stavu a vybavení objektu. Tato fáze výpočtu je autorkou rovněž považována za poměrně problematickou, jelikož stanovení koeficientu úpravy na polohu objektu, která se na hodnotě nemovitosti významně podílí, pro jednotlivé obce není nijak snadnou a jednoznačnou záležitostí. Situace by byla rozhodně jednodušší, kdyby se všechny srovnávací objekty nacházely v Paskově. Tomu tak bohužel není ani u jednoho srovnávacího objektu. Proto výsledná porovnávací hodnota 2 896 257 Kč (viz Tab. 5.2) nevykazuje dostatečnou vypovídací hodnotu a nemůže na ni být

kladen velký důraz. Jedinečnost a tedy obtížná porovnatelnost oceňovaného objektu, předchozí závěr potvrzuje v ještě větší míře.

5.2 Rekapitulace a stanovení ceny vybrané nemovitosti

Město Paskov může oceňovaný objekt nadále pronajímat nebo jej prodat a získat tak dodatečné finanční prostředky do obecního rozpočtu. Vzhledem k nízkému počtu nájemních jednotek ve vlastnictví obce a dostatečné výši příjmů města na plánované investiční záměry, se autorka práce přiklání k pronajímání této nemovitosti. Rada města by však měla tento pronájem zefektivnit navýšením výši nájmu u bytových jednotek. Navýšení nájemného u nebytových prostor nemůže autorka doporučit, jelikož v této lokalitě není dostatek srovnatelných nebytových prostor určených k pronájmu a proto nemůže dojít k zodpovědnému posouzení jejich výše.

Tab. 5.4: Odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Celková věcná hodnota	8 617 117 Kč
Průměrná výnosová hodnota	3 426 777 Kč
Porovnávací hodnota	2 896 257 Kč
Střední hodnota z celkové věcné hodnoty a průměrné výnosové hodnoty	6 021 947 Kč
Vážený průměr hodnoty věcné celkové a výnosové průměrné $(CN + 5,0 \times CV) / (5,0 + 1)$	4 291 834 Kč
Celková úřední cena	4 489 415 Kč
Odhad obvyklé ceny	3 860 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě Bradáče (Teorie oceňování nemovitostí, str. 385 - 393)

Z výše uvedených důvodů byl kladen důraz na zjištěnou výnosovou hodnotu a vážený průměr věcné a výnosové hodnoty, viz Tab. 5.4. Proto autorka práce odhaduje obvyklou cenu oceňované stavby vč. pozemků na 3 860 000 Kč.

6 ZÁVĚR

Tato bakalářská práce si vzala za cíl popis oceňovací metodiky nemovitého majetku využívané v České republice a její aplikaci při oceňování vybrané nemovitosti ve veřejném vlastnictví. Nejprve byl popsán vztah veřejné politiky a problematiky oceňování a poté systém, východiska a postup při oceňování nemovitého majetku v České republice. Následující část práce byla věnována jednotlivým oceňovacím metodám staveb a pozemků, ale i syntetickým metodám oceňování. Praktickou část práce představují kapitoly 3 a 4, které jsou aplikací uváděné oceňovací metodiky.

Pro naplnění cíle práce byla vybrána víceúčelová nemovitost ve výhradním vlastnictví města Paskov, momentálně sloužící pro bytové, podnikatelské, skladovací, ale i volnočasové účely. Ta byla postupně oceněna metodou nákladovou, výnosovou, porovnávací a také na základě oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb. Použité oceňovací postupy byly následně zhodnoceny a jejich výstupy porovnány. Autorka poté na základě vlastního uvážení odhadla obvyklou cenu vybrané nemovitosti ve výši 3 860 000 Kč. Úředně stanovená cena 4 489 415 Kč se od stanovené obvyklé ceny liší 16,3 %. Za nejproblematictější část výpočtu úřední ceny je autorkou považována metodika určení ceny pozemků stanovená oceňovací vyhláškou. V této fázi výpočtu je největší prostor pro svévolné podhodnocení či nadhodnocení hodnoty pozemku. Pro dosažení větší transparentnosti by podle mínění autorky bylo velmi vhodné vyhláškou metodiku zabývající se oceňováním stavebních pozemků přepracovat.

Pokud by cena zastavěné plochy a zahrady příslušející k oceňované stavbě byla stanovena porovnáním odbornou rozvahou a k ní by byla přičtena úředně stanovená cena stavby, dospělo by se při ceně 525 Kč za m² stavebního pozemku a 117 Kč za m² zahrady k úřední ceně 4 259 943 Kč. Takto stanovená cena by byla o 10,4 % vyšší než cena obvyklá, za to jen o 0,7 % nižší než vážený průměr tržně stanovené věcné a výnosové hodnoty. Otázkou zůstává, zda by cena 4 259 943 Kč mohla být trhem skutečně akceptována.

Během odhadování výnosové hodnoty nemovitosti bylo zjištěno, že město Paskov pronajímá bytové jednotky za nájemné v nižší výši, než jaká by mohla na realitním trhu být ve skutečnosti sjednána. Těžko říci, zda se jedná o formu vědomé sociální politiky nebo je tento fakt způsoben nedůsledným hospodařením s obecním majetkem. Proto autorka práce doporučuje městu přehodnotit výši nájemného u jednotlivých pronajatých prostor a zefektiv-

nit tak výnos z pronajatého majetku, který je příjmem obecního rozpočtu. Vzhledem k velikosti obecních příjmů a velikosti bytového fondu města, doporučuje autorka práce nemovitost nacházející se na ulici Nádražní, č. p. 684 v Paskově, nadále pronajímat. Tímto byl **cíl** dosažen.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

1. BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: CERM, 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3.
2. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
3. BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.: účinnost od 1.1. 2011*. Brno: CERM, 2011. 302 s. ISBN 978-80-7204-719-2.
4. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
5. HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renata NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku*. 1. vyd. Ostrava: VŠP a.s. v Ostravě, 2008. 93 s. ISBN 978-80-7410-007-9.
6. KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II., podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.* 1. vyd. Praha: ABF, a. s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.
7. KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství ARCH, 2000. 202 s. ISBN 80-86165-23-X.
8. ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2005. 120 s. ISBN 80-210-3653-2

Elektronické zdroje

1. ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. *Zákon č. 338/1992 Sb. ze dne 4. května 1992, o dani z nemovitostí* [online]. Dostupné z: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_3116.html?year=0%C2%93 [cit. 26.3.2012].
2. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Tab. 03.04 Míra inflace, vývoj spotřebitelských cen vybraných výrobků v České republice* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2012. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/0304.pdf [cit. 29. 4. 2012].
3. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Inflace, spotřebitelské ceny* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2012. Dostupné z: http://czso.cz/csu/redakce.nsf/i/inflace_spotrebitelske_ceny [cit. 29. 4. 2012].
4. ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí. Vyhledání parcely* [online]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>, [cit. 22.3.2012].
5. MĚSTO PASKOV. *Úvodní stránka* [online]. Dostupné z: <http://www.mesto-paskov.cz/> [cit. 26.4. 2012].
6. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník ze dne 18. ledna 2011* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/CenovyVestnik_01_2011_pdf.pdf [cit. 26. 4. 2012].
7. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Vyhláška č. 387/2011 Sb. ze dne 30. listopadu 2011* [online]. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2011, částka 135, s. 4978-5013. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Vyhlaska_387-2011_Ocenovaci-vyhlaska_30112011.pdf [cit. 30.4. 2012].
8. PORTÁL VEŘEJNÉ POLITIKY. *Veřejná politika* [online]. Dostupné z: http://www.verejna-politika.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=66&Itemid=78 [cit. 1.5. 2012].

9. SLAVATA, David, *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB – TUO Ostrava, Ekonomická fakulta, 2006. 138 s.
10. SREALITY.CZ. *Úvodní stránka* [online]. Dostupné z: www.sreality.cz [cit. 23. 2. 2012].

SEZNAM ZKRATEK

Aj.	a jiné
Apod.	a podobné
Č.	číslo
Č. p.	číslo popisné
DPH	daň z přidané hodnoty
Koef.	koefficient
Kp	koefficient polohový
m.	měsíčně
např.	například
NP	nebytový prostor
Odst.	odstavec
Par.	paragraf
PDŽ	prvek dlouhodobé životnosti
PKŽ	prvek krátkodobé životnosti
PP	podzemní podlaží
r.	ročně
Sb.	sbírka
Tab.	tabulka
THU	technicko-hospodářský ukazatel
Tzn.	to znamená
Tzv.	tak zvaně
Ul.	ulice

SEZNAM TABULEK

TAB. 3.1: GEOGRAFICKÉ ÚDAJE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	24
TAB. 3.2: VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU	24
TAB. 3.3: VÝPOČET CENY STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM BEZ KOEFICIENTU PRODEJNOSTI.....	25
TAB. 3.4: VÝCHOZÍ HODNOTY POTŘEBNÉ PRO STANOVENÍ MÍRY OPOTŘEBENÍ.....	26
TAB. 3.5: PODÍL VYMĚNĚNÝCH PRVKŮ DLOUHODOBÉ ŽIVOTNOSTI (PDŽ) Z CENY PŮVODNÍ ČÁSTI STAVBY	27
TAB. 3.6: PODÍL VYMĚNĚNÝCH PRVKŮ KRÁTKODOBÉ ŽIVOTNOSTI (PKŽ) Z CENY PŮVODNÍ ČÁSTI STAVBY	27
TAB. 3.7: VÝPOČET OPOTŘEBENÍ JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ STAVBY DLE STÁŘÍ	28
TAB. 3.8: VÝPOČET CENY PŘILEHLÉ ZAHRADY ZA M ² POROVNÁVACÍ METODOU	29
TAB. 3.9: MÍRY KAPITALIZACE PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTI A MAJETKOVÝCH PRÁV VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM .	33
TAB. 3.10: VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY METODOU VĚČNÉ RENTY.....	34
TAB. 3.11: PŘEHLED BUDOUCÍCH ROČNÍCH PŘÍJMŮ (KČ).....	35
TAB. 3.12: PŘEHLED BUDOUCÍCH ROČNÍCH VÝDAJŮ VČETNĚ DPH (KČ)	36
TAB. 3.13: ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK V JEDNOTLIVÝCH LETECH 2012 - 2019 (KČ).....	37
TAB. 3.14: SOUČASNÁ HODNOTA BUDOUCÍHO ČISTÉHO TOKU V JEDNOTLIVÝCH LETECH 2012 - 2019 (KČ).....	37
TAB. 3.15: CHARAKTERISTIKA SROVNÁVACÍCH OBJEKTŮ.....	38
TAB. 3.16: VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POMOCÍ INDEXU ODLÍŠNOSTI.....	41
TAB. 4.1: VÝPOČET OPOTŘEBENÍ ANALYTICKOU METODOU DLE VYHLÁŠKY Č. 387/2011 SB.....	42
TAB. 4.2: VÝPOČET CENY STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM BEZ KOEFICIENTU PRODEJNOSTI.....	43
TAB. 4.3: ÚPRAVA ZÁKLADNÍCH CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ	45
TAB. 4.4: VÝPOČET CENY STAVBY VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM DLE VYHLÁŠKY Č. 387/2011 SB.....	47
TAB. 4.5: ZATŘÍDĚNÍ NEMOVITOSTI DO SKUPINY PODLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITOSTI.....	48
TAB. 4.6: STANOVENÍ VÝPOČTU CENY NEMOVITOSTI KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU	48
TAB. 4.7: VÝPOČET CENY STAVBY KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU	49
TAB. 4.8: CHARAKTERISTIKA PŘILEHLÉHO POZEMKU	49
TAB. 4.9: VÝPOČET CENY PŘILEHLÉHO POZEMKU	49
TAB. 5.1: VĚCNÁ HODNOTA OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI ZÍSKANÁ PŘI TRŽNÍM OCEŇOVÁNÍ.....	51
TAB. 5.2: VÝNOSOVÁ A POROVNÁVACÍ HODNOTA OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI ZÍSKANÁ PŘI TRŽNÍM OCEŇOVÁNÍ .	52
TAB. 5.3: ADMINISTRATIVNÍ CENA OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	53
TAB. 5.4: ODHAD OBVYKLÉ CENY OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	55

SEZNAM GRAFŮ

GRAF 2.1: ZÁVISLOST VÝNOSOVÉ HODNOTY NA POUŽITÉ MÍŘE KAPITALIZACE	14
---	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

OBR. 3.1: LEVÝ POHLED NA PŘEDNÍ ČÁST NEMOVITOSTI	23
OBR. 3.2: PRAVÝ POHLED NA PŘEDNÍ ČÁST NEMOVITOSTI	23
OBR. 3.3: BOČNÍ POHLED NA NEMOVITOST.....	23
OBR. 3.4: OKOLÍ NEMOVITOSTI.....	23

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne.....

.....

jméno a příjmení studenta